

**Top-Investment in Bad Goisern – Vermietete  
Gartenwohnung mit Carport, 4 Min. zum Hallstättersee!**



**Objektnummer: 8044/593**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	162.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.891,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Susen Lenhard

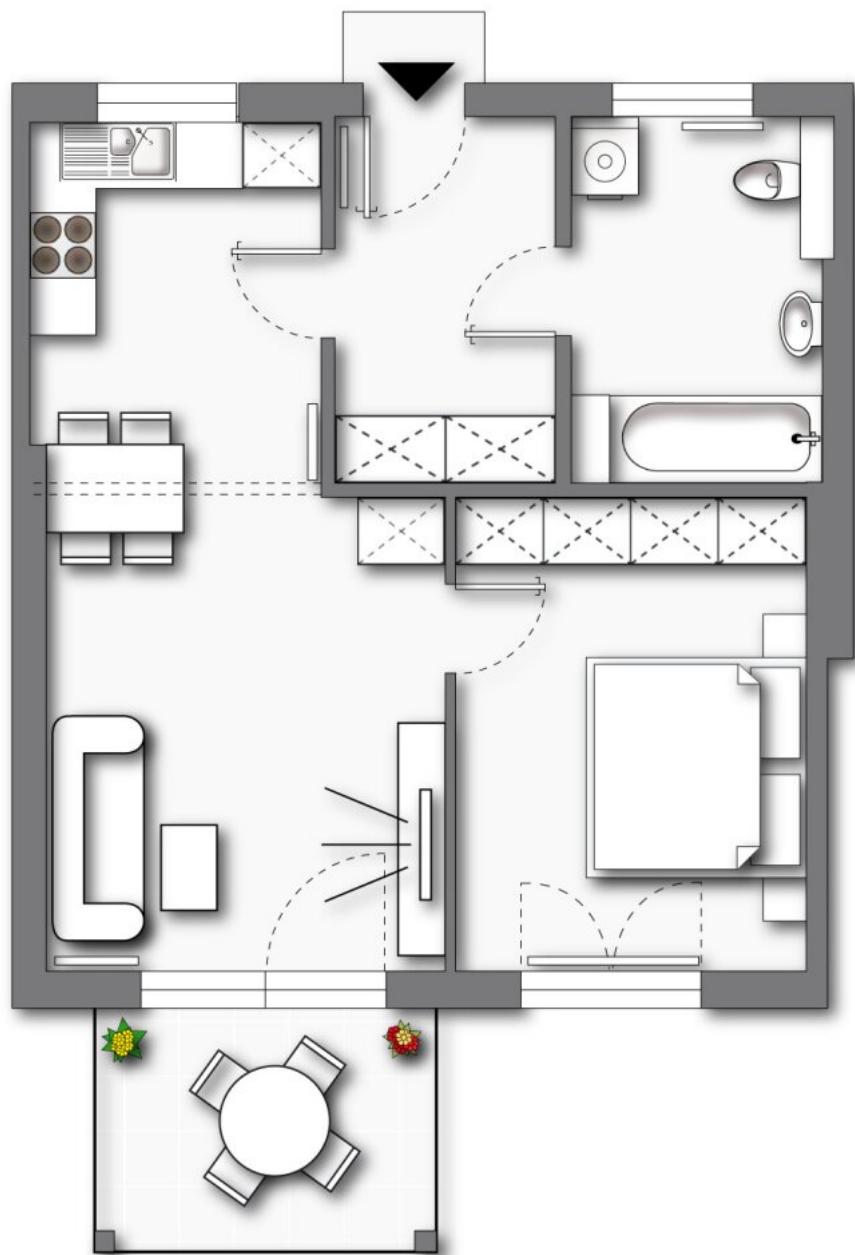
Sinnvestment Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 14  
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung (Top 2) liegt im Erdgeschoss eines **modernen Holzmassivbaus** (Baujahr 2018). Die Einheit verfügt über ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eine **10 m<sup>2</sup> große Terrasse**, **33 m<sup>2</sup> Eigengarten**, ein **Carport** sowie einen **weiteren Stellplatz**.

## Wichtige Eckdaten:

- Vermietet – nur für Anleger geeignet (befristet bis 30. April 2026)
- Unbefristeter Mietvertrag mit Hauptwohnsitzpflicht
- Kein Ferienwohnsitz, keine touristische Nutzung möglich
- Kaufpreis: **€ 162,500 netto zzgl. 20 % USt.** (Vorsteuerabzug möglich!)
- Mieteinnahmen laufend – ideal zur Vermögenssicherung
- Baurecht auf 99 Jahre ab 2017 (Restlaufzeit: ca. 91 Jahre)

## Ausstattungshighlights:

- Einbauküche, Garderobe & Badezimmermöbel
- Pflegeleichte Linoleum- und Fliesenböden
- Eigener Abstellraum/Keller
- Heizwärmebedarf lt. Energieausweis: Niedrigenergiehausstandard
- Hochwertige Holzmassivbauweise – ökologisch & langlebig

## Anleger-Vorteile:

- **Vorsteuerabzug** möglich bei entsprechender Versteuerung der Miete
- **Abschreibungen (AfA)** steuerlich nutzbar (Gebäude: 1,5 % p.a.)
- **Mieteinnahmen** unterliegen der ESt, Werbungskosten können gegengerechnet

werden

- **Fix vermietet – kein Aufwand für Mietersuche**

## **Jetzt anfragen und Kapital sicher investieren!**

Ideal für steueroptimierende Anleger, die inflationsgeschützt investieren wollen.

**HINWEIS:** Die gezeigten Außenaufnahmen sind ein Jahr nach Fertigstellung aufgenommen worden - inzwischen ist die Holz typische "Vergrauung" bereits eingetreten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap