

## **Attraktives Renditeobjekt: Vermietete 8-Zimmer-Wohnung in Innsbruck-Pradl**



**Objektnummer: 5959/833**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1957                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 210,09 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 160,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,02                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 736.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 546,09 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Ponholzer**

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

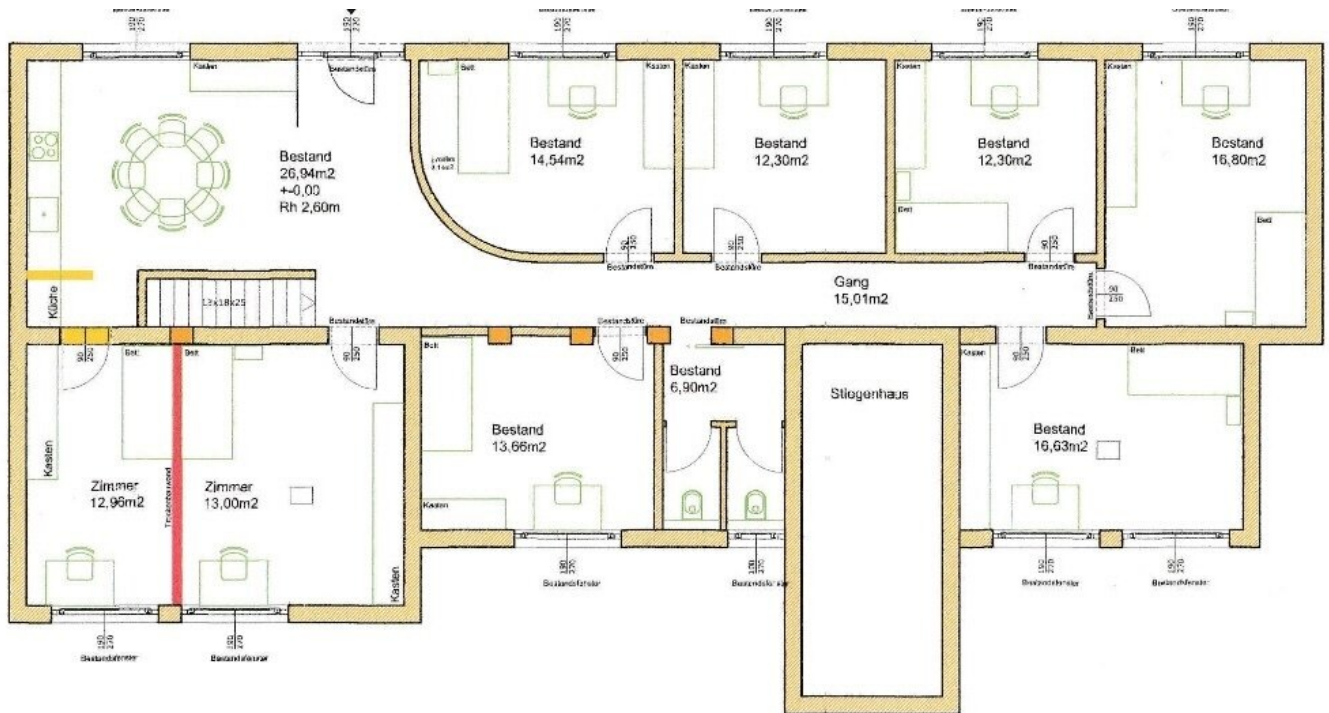
**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

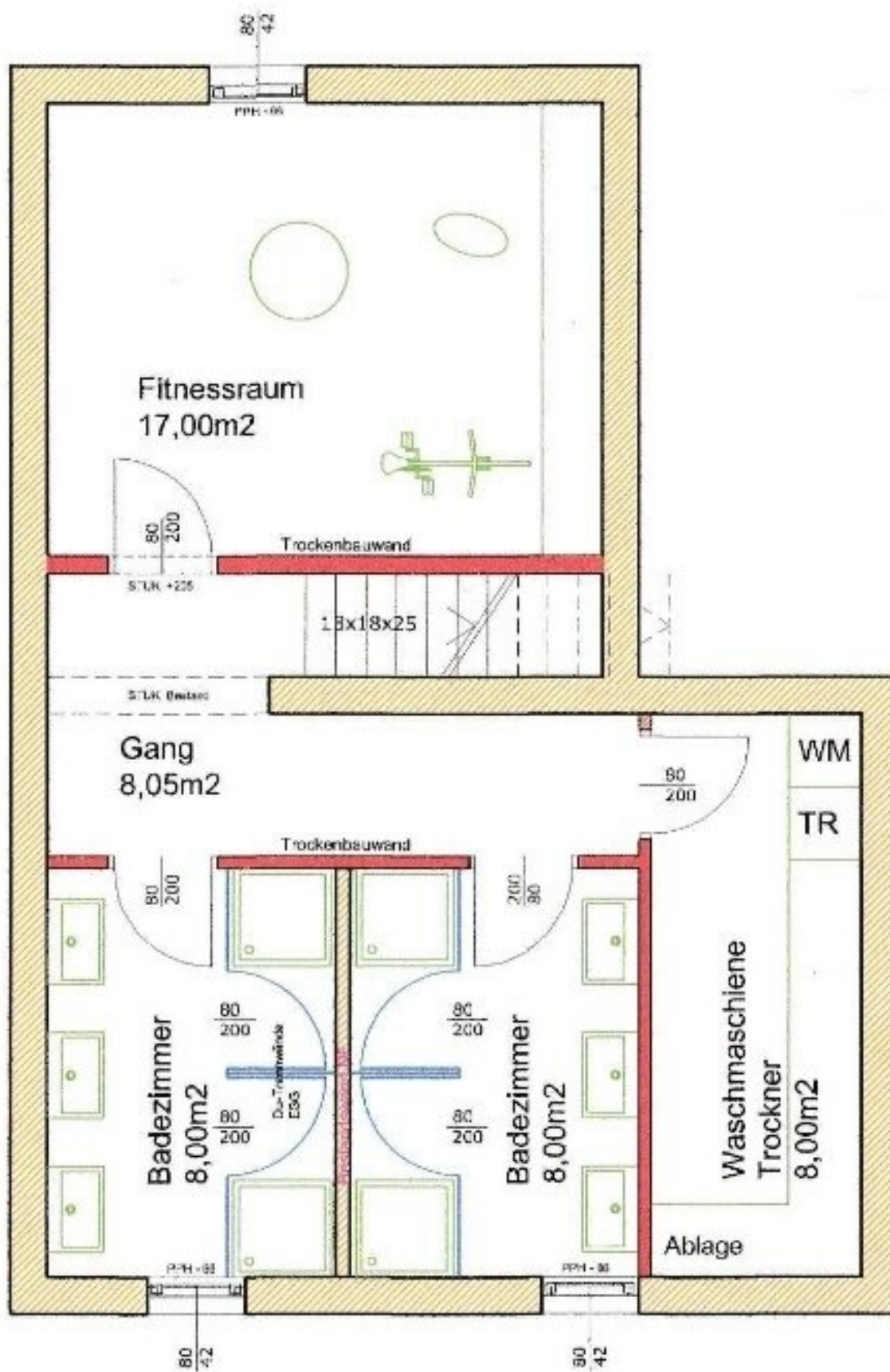
+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com



**immo**  
Tyrol







## Objektbeschreibung

Investieren Sie in eine renditestarke Immobilie im begehrten Stadtteil Pradl in Innsbruck!

Diese großzügige 8-Zimmer-Wohnung, kombiniert mit zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss, wurde 2015 von einer Büroeinheit in eine Wohneinheit umgewandelt und bietet seither eine ausgezeichnete Mietstruktur. Dank der flexiblen Gestaltung der Einheit ist sie entweder als Wohnung (wie aktuell) oder als Geschäftseinheit nutzbar, was zusätzliche Möglichkeiten für eine alternative Nutzung bietet.

Die ca. 210 m<sup>2</sup> große Einheit, verteilt auf Erd- und Untergeschoss, ist vollständig vermietet und erzielt eine stabile Rendite. Mit einer monatlichen Nettomiete von € 2.798,15 stellt dieses Objekt eine rentable und zukunftsichere Kapitalanlage dar.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss (ca. 161,04 m<sup>2</sup>):

- Heller Koch- und Essbereich für gemeinschaftliche Nutzung.
- **8 separate Zimmer**, die individuell vermietet sind.
- Badezimmer mit Dusche und WC.

Untergeschoss (ca. 49,05 m<sup>2</sup>):

- Praktischer Aufenthaltsraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.
- Wasch- und Trockenraum mit Dusche und WC – ideal für die Mieter.

### Highlights für Investoren:

- Vollständig vermietet an separate Mieter auf befristeten Verträgen – **sofortige Einnahmen garantiert.**

- **Monatliche Nettomiete: € 2.798,15** – hohe und stabile Rendite.
- Geringer Instandhaltungsaufwand durch solide Bauweise und funktionale Ausstattung.
- Beliebte Lage in Innsbruck-Pradl, einem Stadtteil mit hoher Mietnachfrage.
- **Flexible Nutzung:** Geeignet als Wohneinheit oder Geschäftseinheit – optimale Anpassung an Ihre Investitionsstrategie.

### **Fazit:**

Dieses Objekt bietet Ihnen als Investor eine seltene Gelegenheit, in den dynamischen Innsbrucker Immobilienmarkt einzusteigen. Mit stabilen Mieteinnahmen, einer ausgezeichneten Lage und nachhaltiger Vermietbarkeit ist diese Immobilie ein Garant für langfristigen Erfolg.

### **Sind Sie interessiert?**

Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Details zu diesem Renditeobjekt zu präsentieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um die Immobilie näher kennenzulernen!

### **Nebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap