# Anlegerobjekt in Innsbruck – attraktive Rendite von ca. 4 % | Ideal als Studenten-WG



12

Objektnummer: 141/84658

Eine Immobilie von Rustler



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 6020 Innsbruck

Wohnfläche: 81,00 m<sup>2</sup>

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 1

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Werner Vorauer**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 512 9002 482 H +43 676 834 34 482 F +43 512 9002 9 - 482

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































## **Objektbeschreibung**

Anlegerobjekt in Innsbruck – attraktive Rendite von ca. 4 % | Ideal als Studenten-WG

Innsbruck zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten Österreichs – insbesondere für Studierende und junge Berufstätige. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet Anlegern eine äußerst solide, nachhaltige Investitionsmöglichkeit.

Objektdaten

Wohnfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 Etage: 5. Stock Terrasse: ca. 18 m<sup>2</sup> Stellplatz: inklusive Kellerabteil: ca. 4 m<sup>2</sup>

Prognostizierte Rendite: ca. 4 %

Betriebskosten: € 230,- (ohne Rücklage) - zukünftig voraussichtlich ca. € 50,- niedriger

Perfekt für Anleger – ideal als WG geeignet

Die Wohnung überzeugt durch eine **vorteilhafte Raumaufteilung**, die sich hervorragend für eine **3er-WG** eignet – ein großer Vorteil am stark nachgefragten Innsbrucker Studentenmarkt. Die Nähe zu Universität, höheren Schulen und öffentlichem Verkehr garantiert eine durchgehend hohe Vermietbarkeit.

#### Highlights der Immobilie

Sonnendurchflutete Zimmer – perfekt nutzbar als drei getrennte Schlaf-/Arbeitsräume Großzügige Terrasse mit beeindruckendem Blick auf die Tiroler Bergwelt

Modernisierte Fenster mit hochwertiger 3-fach-Verglasung (2024)

Eigener Stellplatz – in Innsbruck ein bedeutender Mehrwert

#### Wertsteigernde Gebäudesanierung

Die Eigentumsgemeinschaft investiert aktuell in moderne und nachhaltige Gebäudetechnik:

Austausch der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpen-Anlage

Installation einer 40-kW-Photovoltaikanlage

Fertigstellung im Sommer des heurigen Jahres

Diese Maßnahmen erhöhen die langfristige Wertstabilität der Immobilie und reduzieren gleichzeitig die Betriebskosten – ein bedeutender Vorteil für Anleger.

#### Top-Lage mit erstklassiger Infrastruktur

Alles, was Mietern wichtig ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe:

Universität und höhere Schulen

Ärzte, Apotheken, Krankenhaus

Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentrum

Sehr gute Anbindung an Bus, Straßenbahn und Bahnhof

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen sich davon bei einer Besichtigung.





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

