

**Schwaz: Vorsorgewohnung mit einer Bruttorendite von 4 % p.a. – solides Investment in Tirol**



**Objektnummer: 908**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	41,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.267,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,47 €
<b>Heizkosten:</b>	67,93 €
<b>USt.:</b>	19,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

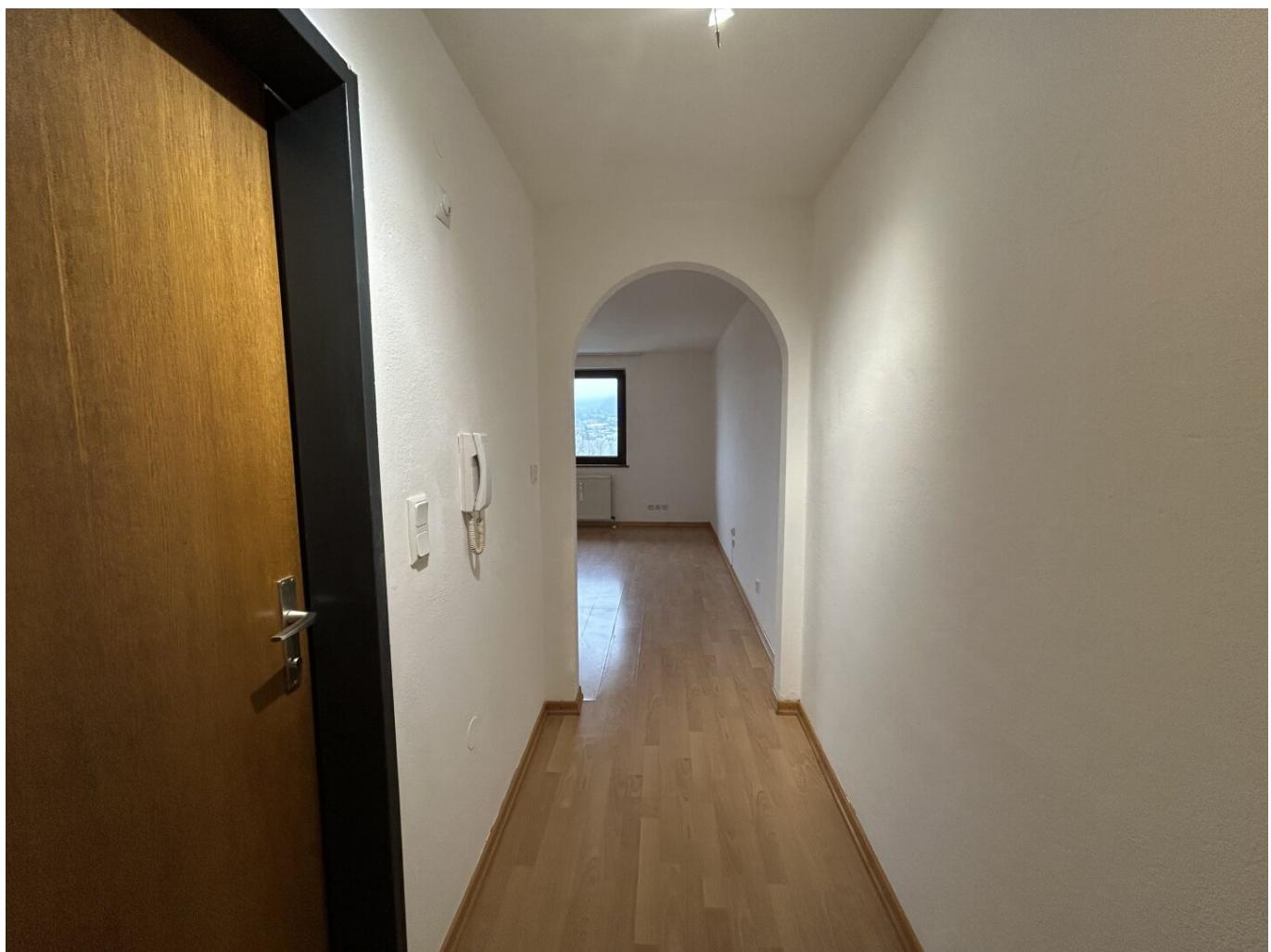


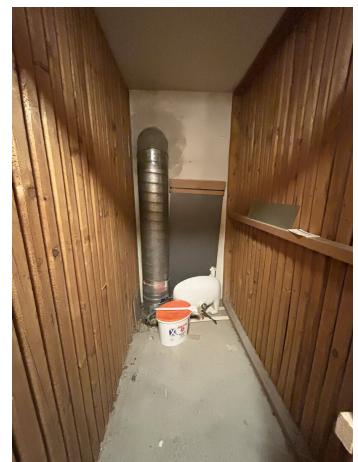
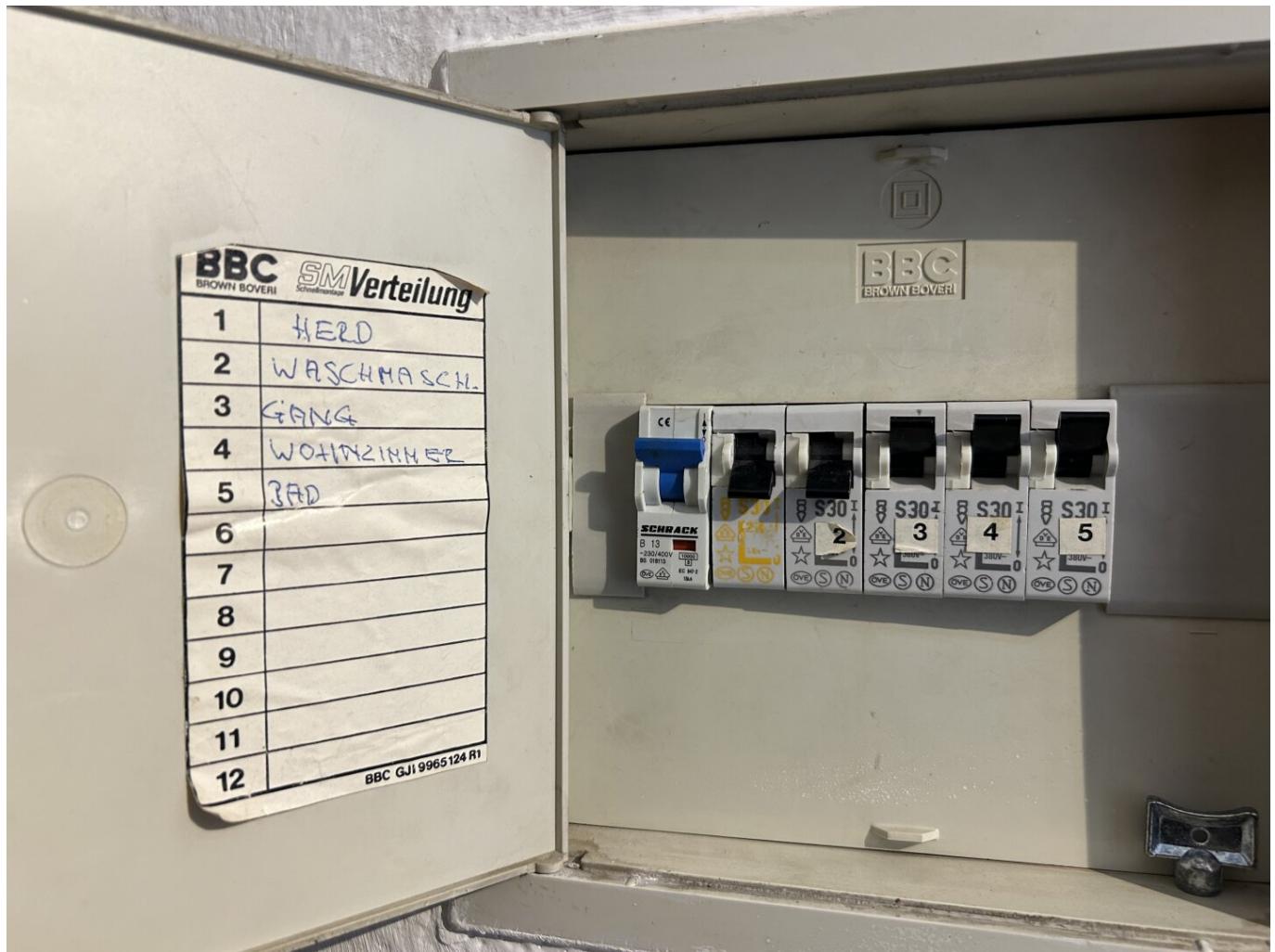
## GRASL Immobilien

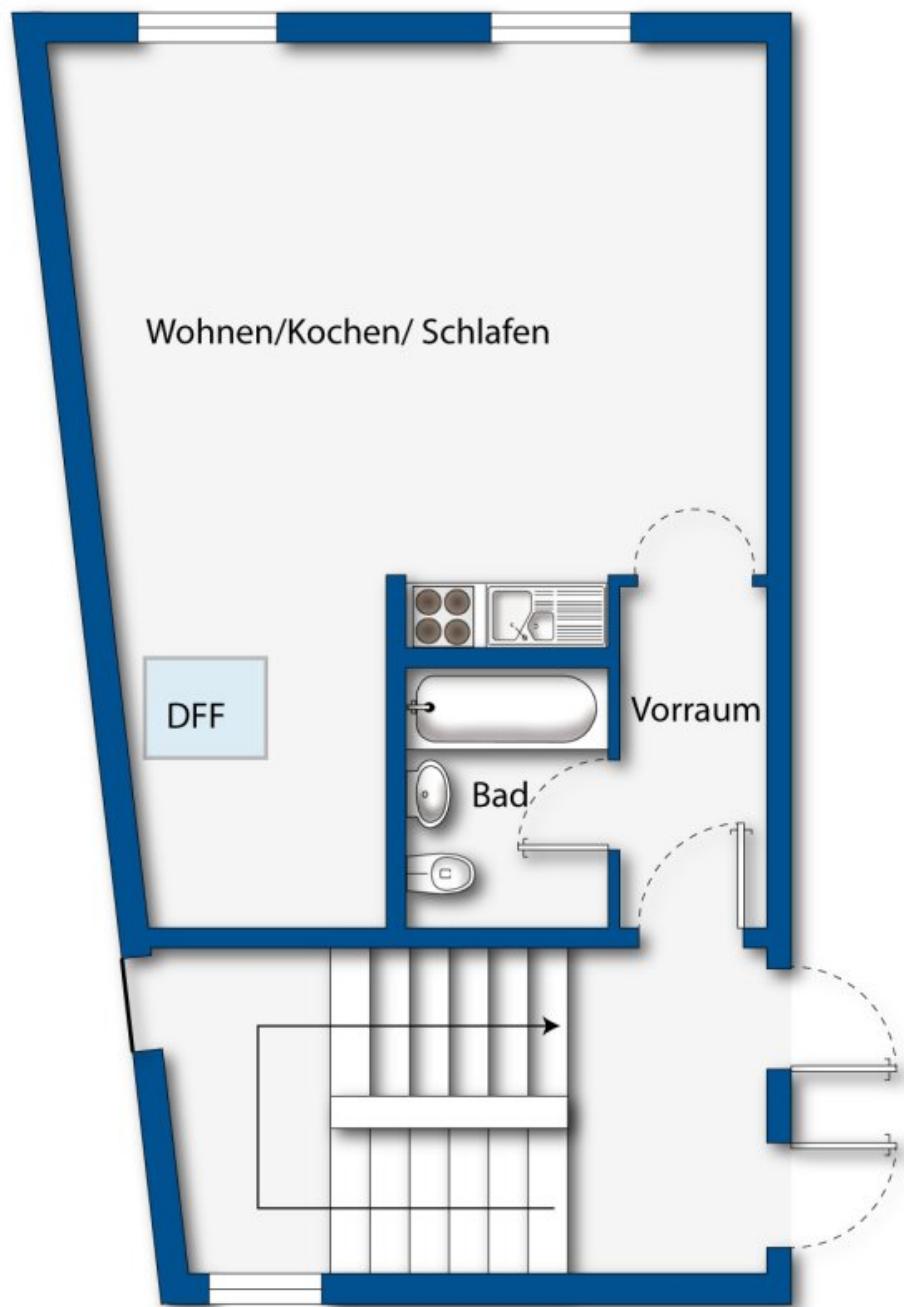
GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Dachgeschoßwohnung (Garconniere) in Schwaz stellt ein **attraktives Anlageobjekt für Kapitalanleger** dar, die Wert auf **stabile Nachfrage, gute Vermietbarkeit und langfristigen Werterhalt** legen. Die kompakte Wohnfläche, der funktionale Grundriss sowie die wirtschaftlich gefragte Lage im Unterinntal schaffen ideale Voraussetzungen für ein **renditeoptimiertes Investment ohne spekulativen Charakter**.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoß (= Dachgeschoß)** einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch einen **effizienten Schnitt**, der auf die Anforderungen moderner Single-Haushalte abgestimmt ist. Die Dachgeschoßlage sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld und verleiht der Einheit einen eigenständigen Wohncharakter. Ein zusätzliches Dachfenster bringt viel Tageslicht in den Wohnraum und unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit.

## Wohnung im Überblick

- Ca. 41 m<sup>2</sup> **Wohnnutzfläche**
- Vorraum
- Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Laminat- und Fliesenböden
- Öl-Zentralheizung
- Nordwest-Ausrichtung
- Grün- und Bergblick

- Dachgeschoßlage (ohne Lift)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerabteil vorhanden
- Aktuell bestandsfrei, jedoch sofort vermietbar

## **Vermietbarkeit & Zielmieter**

Die Wohnung richtet sich **bewusst an eine breite Zielgruppe von Single-Haushalten**, darunter Berufseinsteiger, Pendler, Angestellte regionaler Betriebe sowie Personen mit Ausbildungs- oder Bildungsbezug. Der kompakte, funktionale Grundriss, die Badewanne sowie die ruhige Lage im Dachgeschoß unterstützen eine **nachhaltige und planbare Vermietung**.

## **Standort & Mikrolage – aus Investorensicht**

Schwaz zählt zu den **wirtschaftlich stabilen Standorten im Tiroler Unterinntal**. Als Bezirkshauptstadt verfügt die Stadt über:

- ein breites Arbeitsplatzangebot,
- eine zentrale Lage zwischen Innsbruck und dem Achenseeraum,
- ausgezeichnete Infrastruktur,
- zahlreiche Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen und
- eine stabile Wohnraumnachfrage im Mietsegment.

Die Kombination aus regionaler Wirtschaftskraft und guter Erreichbarkeit macht Schwaz zu einem **dauerhaft gefragten Vermietungsstandort**.

## **Investment-Vorteile auf einen Blick**

- Renditeoptimiertes Objekt ohne spekulatives Risiko
- Kompakte Fläche mit geringer Instandhaltungsanfälligkeit
- Breite, stabile Mietzielgruppe
- Gepflegte Wohnanlage
- Klare rechtliche Situation (Wohnungseigentum, keine Einschränkungen)
- Wirtschaftlich nachhaltiger Standort in Tirol

## **Zusammenfassung für Anleger**

Diese Dachgeschoßwohnung vereint **funktionale Qualität, gute Vermietbarkeit und Standortstabilität**. Ein ideales Objekt für Anleger, die ein **solides, planbares Investment** in einer wirtschaftlich gefragten Region suchen.

Das erste Bild dient als **Visualisierung einer möglichen Einrichtung** und soll eine unverbindliche Vorstellung der Raumgestaltung vermitteln. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und besprechen das Investment persönlich mit Ihnen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de)** - <https://grasl-immobilien.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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap