

**Top-Investment für Anleger: 4,3% Bruttoanfangsrendite -  
Vermietete Neubauwohnung in Sierninghofen-Neuzeug**



Außenfotos

**Objektnummer: 5753/516647961**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4523 Sierning
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,79 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	135.000,00 €
Provisionsangabe:	

4.860,00 € inkl. 20% USt.

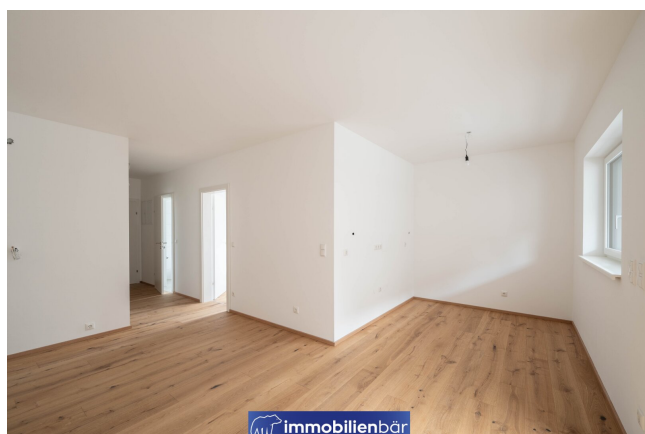
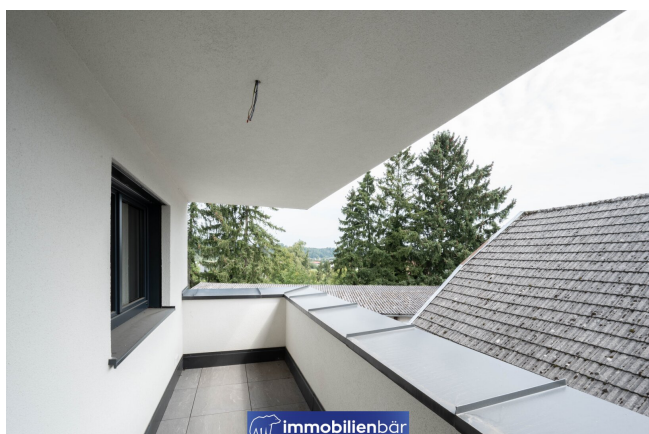
## Ihr Ansprechpartner

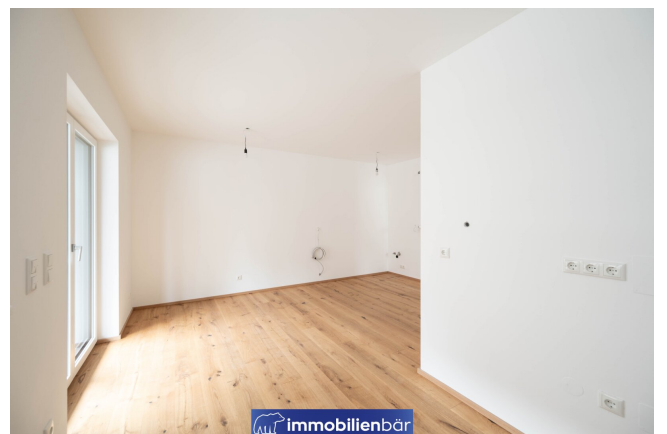
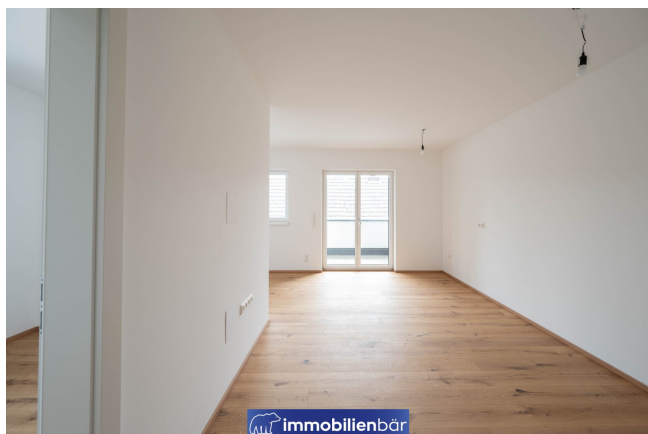


**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

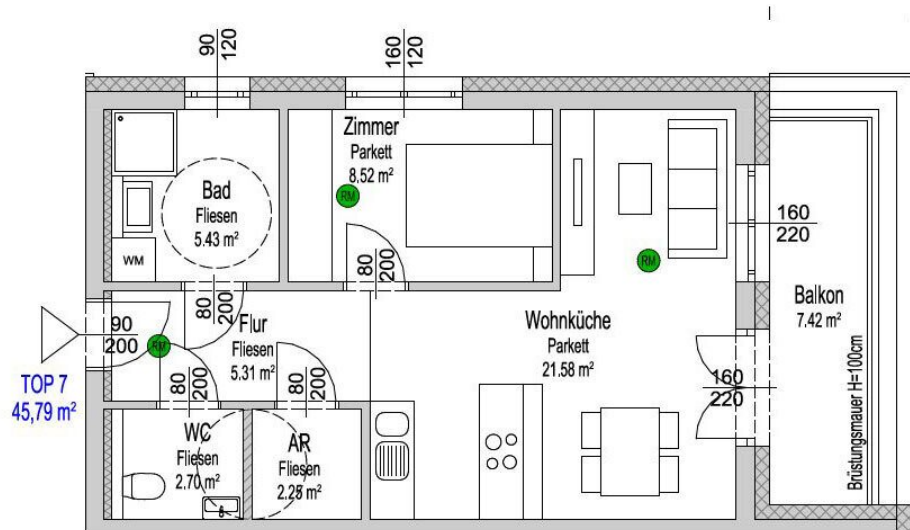
T ?+43 660 1077697?











## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem **modernen Neubau** und liegt im **Obergeschoss** des Hauses. Die Einheit ist bereits erfolgreich vermietet und bietet Anleger/innen damit einen **sofortigen Einstieg mit laufenden Mieteinnahmen**.

Die Wohnung überzeugt durch eine **effiziente Raumaufteilung**, eine **hochwertige Ausstattung** sowie eine **zentrale Lage im Ort** – Faktoren, die sich positiv auf Vermietbarkeit und langfristige Rendite auswirken.

## DURCHDACHT GEPLANT – VERMIETET – RENDITESTARK

Die Wohnung verfügt über ca. **46 m² Wohnfläche zzgl. Loggia** und bietet eine bewährte, gut nutzbare Aufteilung:

- helle Wohnküche mit Ausgang zur Loggia
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- praktischer Abstellraum
- einladender Vorraum

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein **Freistellplatz** ist im Kaufpreis enthalten.

Die klare Grundrissstruktur ermöglicht ein **einfaches und effizientes Mietmanagement** – ideal für Anleger/innen, die Wert auf Übersichtlichkeit und Planbarkeit legen.

## VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Neubauwohnung mit klar strukturierter Raumaufteilung
- Bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag
- Attraktive Rendite dank gefragter Wohnungsgröße und Lage
- Hohe Vermietbarkeit durch moderne Ausstattung und effizienten Grundriss

- Barrierefreier Zugang mit Lift – breitere Zielgruppe
- Moderne Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Raffstores an allen Fenstern für Sonnen- und Sichtschutz
- Loggia als stark nachgefragter Außenbereich
- Hausgemeinschaft mit Fahrradraum und Müllplatz
- Frestellplatz inkludiert

## LAGE MIT NACHFRAGE

Der Wohnbau befindet sich **zentral in Sierninghofen-Neuzeug**, umgeben von Nahversorgern, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Bushaltestelle ist in ca. **3 Gehminuten** erreichbar und bietet eine rasche Anbindung an **Sierning (ca. 6 Min)**, **Steyr (ca. 18 Min)** und **Bad Hall (ca. 20 Min)**.

Die Möglichkeit, den Alltag größtenteils ohne Auto zu bewältigen, stellt einen klaren **Standortvorteil** dar und unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit.

## INVESTMENTDATEN

**Gesamtkaufpreis:** € 135.000,- netto (zzgl. 20 % USt.)

Jahresnettomiete: € 5.784,-

Betriebskosten: € 116,10 netto

Heizkosten: € 34,43 netto

Rücklagen Gesamt: € 59,13

**1 Neubauwohnungen** mit jeweils ca. **45,79 m² Wohnfläche**

**1 Frestellplätze**

**Status:** bereits vermietet

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap