

## Attraktive ANLEGERWOHNUNG - Zukunftssicher



Aussenansicht

**Objektnummer: 5753/516647980**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Polhamerweg 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4713 Gallsbach
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	46,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	157.000,00 €
Betriebskosten:	116,77 €
Heizkosten:	59,73 €
USt.:	23,63 €

## Ihr Ansprechpartner

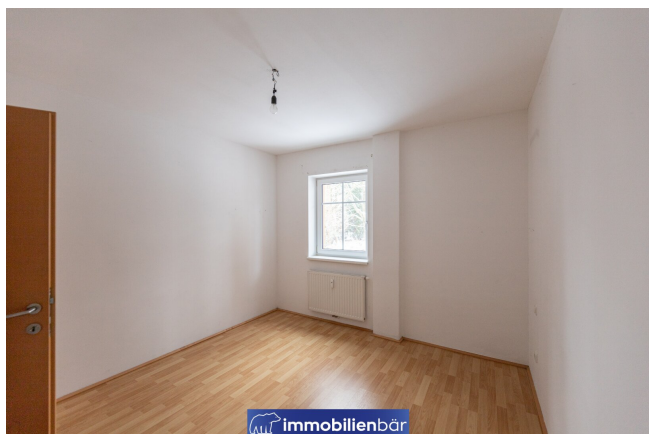


### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

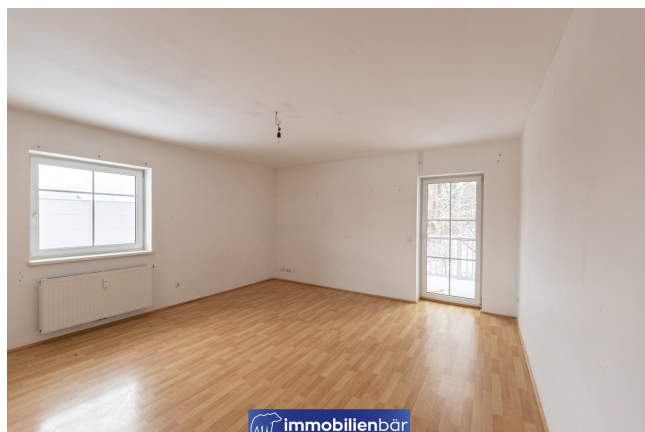
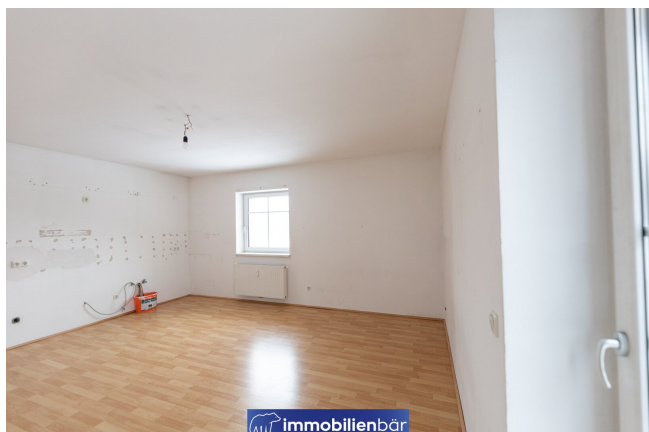
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 5235769











**” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.**



**Michaela  
Hochreiter MBA**

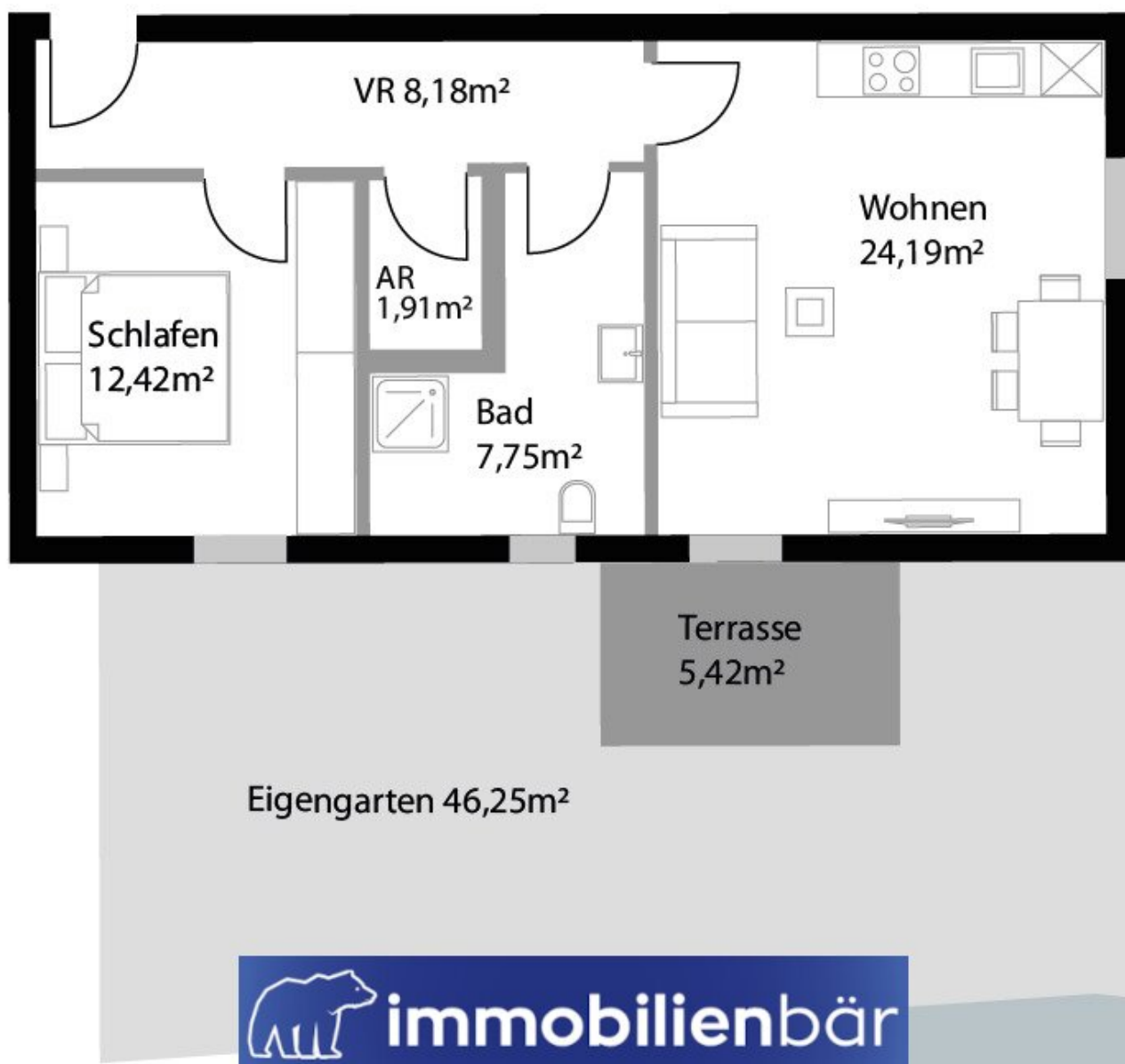
 **+43 (0)664 52 35 769**

 **michaela.hochreiter@immobaer.at**









# Objektbeschreibung

## Attraktive Anlegerwohnung mit stabilen Mieteinnahmen & langfristigem Wertsteigerungspotenzial

Diese moderne und gut vermietete Anlegerwohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die eine sichere Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen und langfristiger Wertsteigerung suchen. Die Wohneinheit befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der effizienten Bauweise und der geringen Betriebskosten bietet diese Immobilie eine wirtschaftlich attraktive Investition mit soliden Erträgen und Wertzuwachs-Potenzial.

## Objektdetails & Ausstattung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohnkomplexes und bietet auf ca. 54,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und gut geschnittenes Wohnkonzept. Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet, wodurch sie besonders hell und freundlich wirkt.

### Außenbereich & Zusatzflächen:

- Terrasse mit ca. 5,42 m<sup>2</sup>, ideal zum Entspannen
- Garten mit ca. 46,25 m<sup>2</sup>, ein echtes Highlight für Mieter
- inkl. Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- inkl. Außenstellplatz für bequemes Parken

### Gebäude & Bauweise:

- Bestehende Wohnanlage, 2008 vollständig saniert
- Energieeffiziente Bauweise für niedrige Heizkosten

- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit gut nutzbaren Wohnflächen. Das Badezimmer und WC sind voll ausgestattet und in sehr gutem Zustand.

### **Investitionsvorteile & Mietdetails**

Diese Wohnung ist wird bestandsfrei übergeben.

- voraussichtliche Nettomieteinnahmen: 465,-- Euro pro Monat

Dank der stabilen Vermietungssituation profitieren Sie von einer verlässlichen Einnahmequelle und einer langfristig gefragten Wohnlage, die zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bietet.

### **Top-Argumente für diese Anlegerwohnung**

- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideale Lage für Mieter
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Umgebung
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial – attraktives Investment

Ob als erstes Investment oder zur Erweiterung Ihres Immobilienportfolios – mit dieser Anlegerwohnung sichern Sie sich eine solide Kapitalanlage mit langfristigen Vorteilen.

### **Jetzt unverbindlich informieren und Investmentchance nutzen!**

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 <3.475m

Apotheke <300m

Krankenhaus <200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <2.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <3.550m

Einkaufszentrum <3.300m

### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <3.325m

Polizei <3.375m

### **Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <3.600m

Autobahnanschluss <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap