

**Anlegerwohnung in Top-Innenstadtlage Kufstein –
vermietet & sofort Ertrag!**



Objektnummer: 1186

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	45,20 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	184.000,00 €
Betriebskosten:	201,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

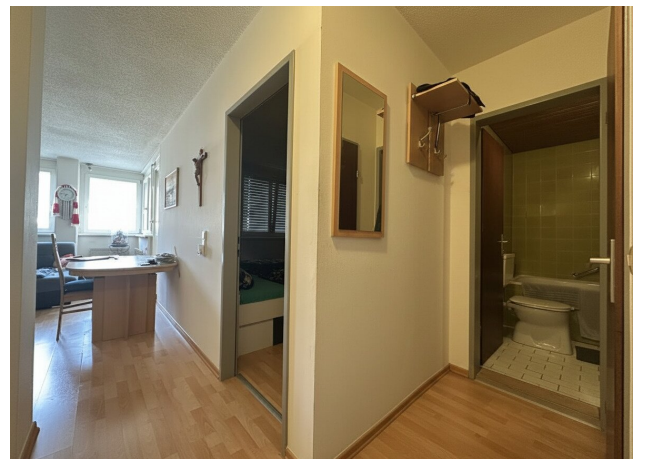
Ihr Ansprechpartner



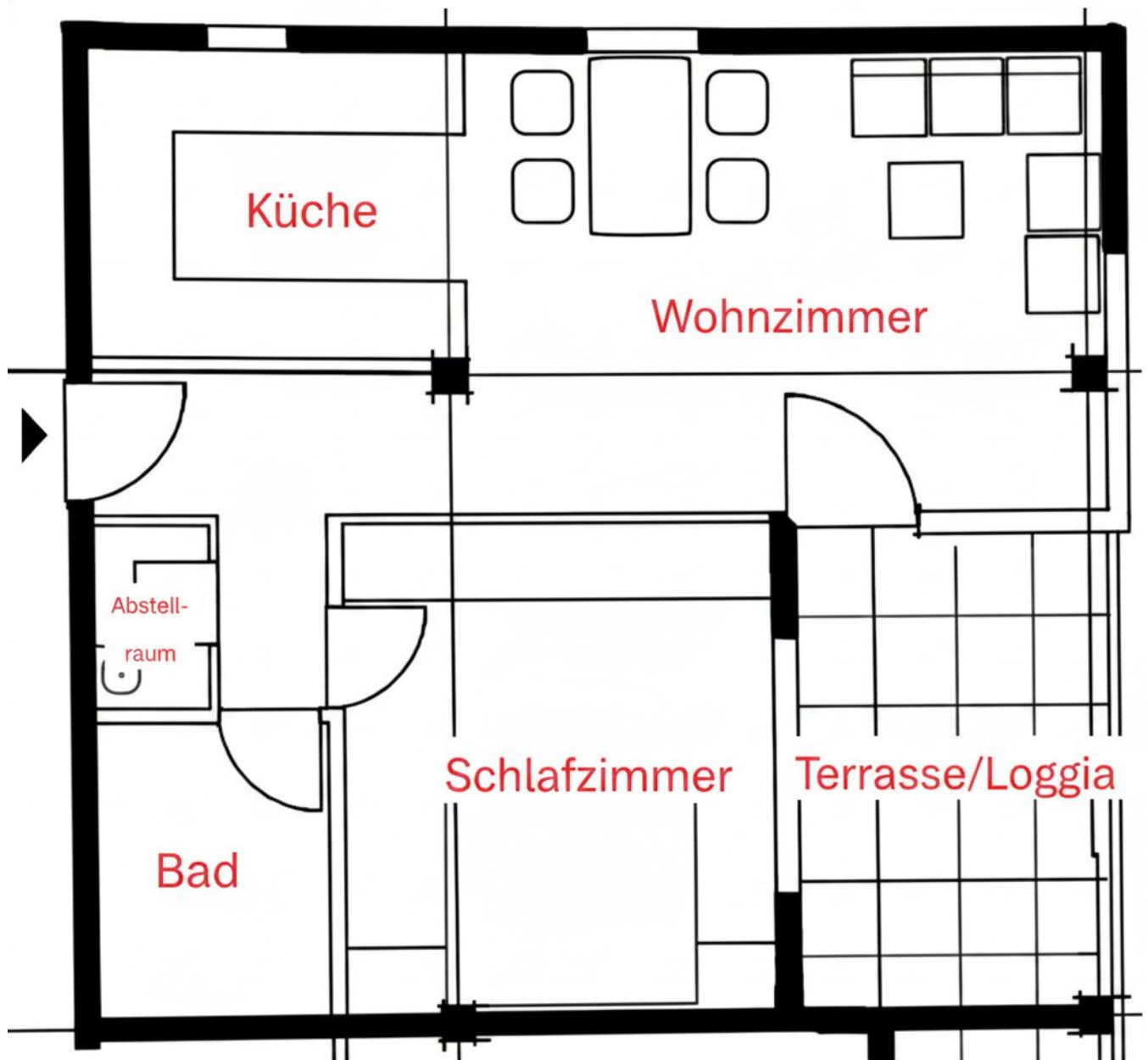
Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130
H +43 664 5252294







Objektbeschreibung

Anlegerwohnung in Top-Innenstadtlage Kufstein – vermietet & sofort Ertrag!

Gewerbehof 1–3 | Inntalcenter Kufstein

Eine kompakte, gut geschnittene Anlegerwohnung in absoluter Zentrumslage von Kufstein – direkt im bekannten Inntalcenter und nur wenige Gehminuten von der Fachhochschule Kufstein entfernt. Eine Lage mit dauerhaft hoher Nachfrage, stabiler Vermietbarkeit und sehr geringer Leerstandsquote.

ATTRAKTIVES INVESTMENT MIT BESTANDSMIETER

Die Wohnung ist **aktuell zuverlässig vermietet** und bietet somit sofortige Mieteinnahmen ohne Anfangsrisiko.

Der bestehende Mietvertrag läuft bis **13.12.2028** – damit ist eine langfristige Planungssicherheit gegeben.

- Aktueller Mietzins: auf Anfrage verfügbar
- Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. **201,92 € / Monat** (davon 47,68 € Rücklage)

OBJEKTDDETAILS

- Wohnfläche: **ca. 45,50 m²**
- 2,5 Zimmer
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Baujahr: 1976
- Einfache Ausstattung

Raumaufteilung:

- Garderobe
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Wohn-Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse

Zusätzlich:

- Kellerabteil vorhanden
- Überdachte Terrasse
- Parkplätze im Haus anmietbar (nicht inkludiert)

LAGE – KUFSTEIN INNENSTADT

Die Wohnung befindet sich in absoluter Innenstadtlage im Inntalcenter – einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Stadt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- Einkaufsmöglichkeiten

- Gastronomie
- öffentliche Verkehrsanbindung
- Stadtzentrum Kufstein

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur **Fachhochschule Kufstein**, wodurch eine konstant hohe Mietnachfrage gegeben ist.

INVESTMENTARGUMENTE

Diese Immobilie überzeugt durch:

- Sofortige Mieteinnahmen durch Bestandsmieter
- Langfristiger Mietvertrag bis 2028
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nachfrage
- Sehr gute Vermietbarkeit (FH-Stadt Kufstein)
- Geringes Leerstandsrisiko

- Solide Kleinwohnung als klassisches Anlageprodukt

Die Wohnung eignet sich ideal als **langfristige Kapitalanlage mit stabiler Renditebasis**.

Eine kompakte Anlegerwohnung in einer der stabilsten Mikrolagen Kufsteins – zentral, vermietet und mit langfristiger Perspektive. Perfekt für Investoren, die Wert auf Sicherheit,

Lage und kontinuierliche Mieteinnahmen legen.

Sie sind an dieser Immobilie interessiert?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Mario Tribus

Tiroler Immobilien

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap