

# Vermietete Gartenwohnung in Bad Goisern/Hallstättersee – Anlegerobjekt mit Mietenpool



3D-Visualisierung

**Objektnummer: 8044/625**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	140.250,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.495,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Deuschl**

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

T +43 732 67 67 77  
H +43 676 32 61 444









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger, grüner Lage von Bad Goisern – nur ca. **450 Meter vom Hallstättersee** entfernt. Die Lage im Salzkammergut, nahe Bad Ischl und Hallstatt, bietet hohe Wohnqualität und eine beständige Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Holzmassivbaus aus dem Jahr 2018 und verfügt über ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ca. **10 m<sup>2</sup> Terrasse**, ca. **33 m<sup>2</sup> Eigengarten**, ein Carport, einen zusätzlichen Stellplatz sowie einen eigenen Abstellraum/Keller. Ausgestattet ist die Einheit mit Einbauküche, Garderobe, Badezimmernöbeln sowie pflegeleichten Böden.

### Ihre Vorteile als Anleger:

- bereits vermietet – laufende Einnahmen ab Übernahme
- aktueller Jahresnettoertrag: **€ 5.465**
- Mietenpool mit anteiliger Ausschüttung
- keine unmittelbare Mietersuche notwendig
- mögliche steuerliche Vorteile durch AfA, Werbungskosten und Vorsteuerabzug
- Sachwertinvestment in gefragter Salzkammergut-Lage

Der Kaufpreis liegt bei **€ 140.250 netto zzgl. 20 % USt**, somit **€ 168.300 brutto**. Ein Vorsteuerabzug sowie steuerliche Vorteile aus Vermietung können bei entsprechender Behandlung möglich sein. Bitte klären Sie Details mit Ihrer Steuerberatung.

Die Wohnung kann ausschließlich als Hauptwohnsitz vermietet werden; touristische Nutzung oder Ferienwohnsitz sind nicht möglich. Das Objekt befindet sich auf Baurechtsgrund mit 99 Jahren Laufzeit ab 2017. Der monatliche Baurechtszins beträgt **€ 34,26**.

### Hinweis zu den Bildern:

Die Bilder von Küche, Vorraum, Bad/WC wurden vor der Vermietung aufgenommen. Die Einrichtung im Wohnzimmer wurde aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters mittels KI visualisiert und dient nur der Veranschaulichung. Die Außenaufnahmen stammen etwa aus dem ersten Jahr nach Fertigstellung; mittlerweile ist die für Holz typische Vergrauung eingetreten.

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 <6.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap