

**Hochwertig kernsanierte Anlegerwohnung mit gesicherter  
Rendite Top1**



**Objektnummer: 5156/12274**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4901 Ottnang am Hausruck
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	219.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.916,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

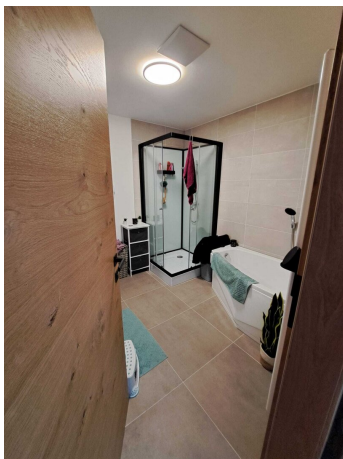


### **Mario Glocker**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

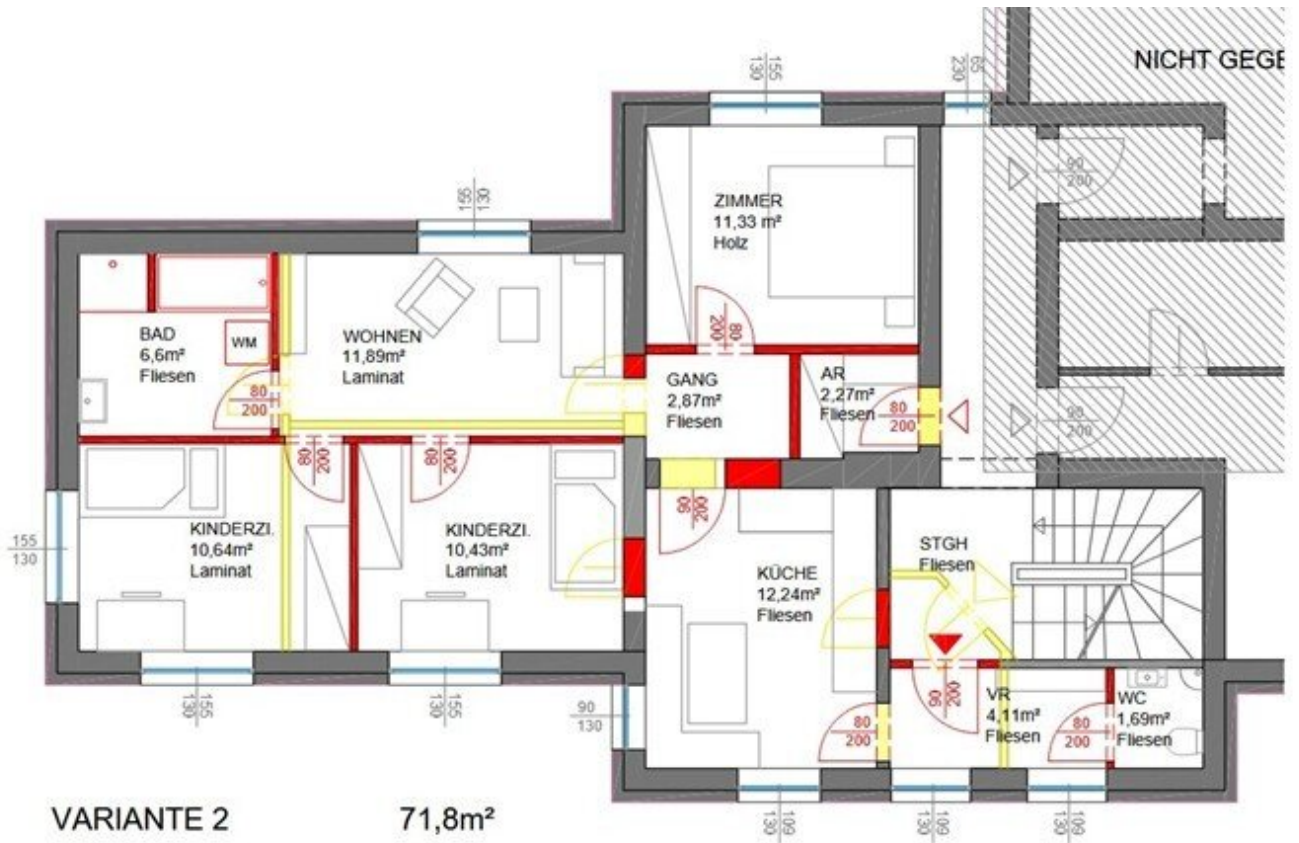
T +43 664 99415242

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

### **Hochwertig kernsanierte Anlegerwohnung mit gesicherter Rendite in zentraler Lage von Bruckmühl (Ottwang)**

#### **Kapitalanlage mit Zukunft – modernisiert, vermietet und nachhaltig attraktiv**

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,8 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Zentrum von Bruckmühl bei Ottwang.

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche wesentlichen Bereiche modernisiert – darunter Elektrik, Heizungsleitungen, Estrich, Böden, Wände sowie die gesamte Raumaufteilung. Dadurch präsentiert sich die Immobilie technisch wie optisch auf aktuellem Wohnstandard und bietet eine ausgezeichnete Basis für eine langfristig sichere Vermietung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Anlegerstruktur: Die Wohnung ist seit 01.11.2025 auf fünf Jahre befristet vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von € 1.100,-. Dadurch profitieren Investoren unmittelbar von gesicherten Einnahmen bis mindestens 31.10.2030.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern sorgt für eine besonders hohe Nachfrage am Mietmarkt und schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit.

Ein zusätzlicher Gartenanteil, der noch eingezäunt wird, steht den Bewohnern als attraktiver Freiraum zur Verfügung und steigert die Wohnqualität zusätzlich.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnraum
- Separate Küche
- 3 Schlafzimmer

- Badezimmer
- Separates WC

## **Hochwertige Ausstattung**

- Hochwertige Einbauküche vom Küchenplaner
- Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Hochwertige Innentüren
- Wohnungsbrandschutztüre (WTG)
- Durchgehend neuwertiger Zustand

## **Attraktive Anlegerdaten**

- Kaufpreis: € 219.900,-
- Monatliche Mieteinnahmen: € 1.100,-
- Rendite: ca. 5,0 – 5,5 %
- Mietvertrag seit 01.11.2025
- Befristet auf 5 Jahre
- Gesicherte Einnahmen bis mindestens 31.10.2030

- Kein absehbarer Investitionsbedarf

## **Gebäudedaten**

- Baujahr: 1956
- Fenster: 3-fach verglaste Josko-Fenster (2010)
- Heizung: Pellets-Zentralheizung (2021)
- Lage im Obergeschoss

## **Optional**

Eine Doppelgarage kann zusätzlich um € 25.000,- erworben werden.

## **Ihr Mehrwert auf einen Blick**

Diese Immobilie vereint zahlreiche Vorteile zu einer besonders attraktiven Kapitalanlage:

- Sofortige und gesicherte Rendite
- Hochwertige Kernsanierung im Jahr 2025
- Technisch modernisierter Zustand
- Nachhaltige Vermietbarkeit durch optimale Raumaufteilung
- Gefragte Lage mit begrenztem Angebot

- Kein kurzfristiger Investitionsbedarf

Eine seltene Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Sicherheit, Qualität und langfristiges Wertpotenzial legen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

**Mario Glocker**

+43 664 994 152 42

mario.glocker@kompagnon.at

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap