

**Attraktive 2-Zimmer-Anlagewohnung in ruhiger Lage zu kaufen!**



**Objektnummer: 5390/1136**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.778,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



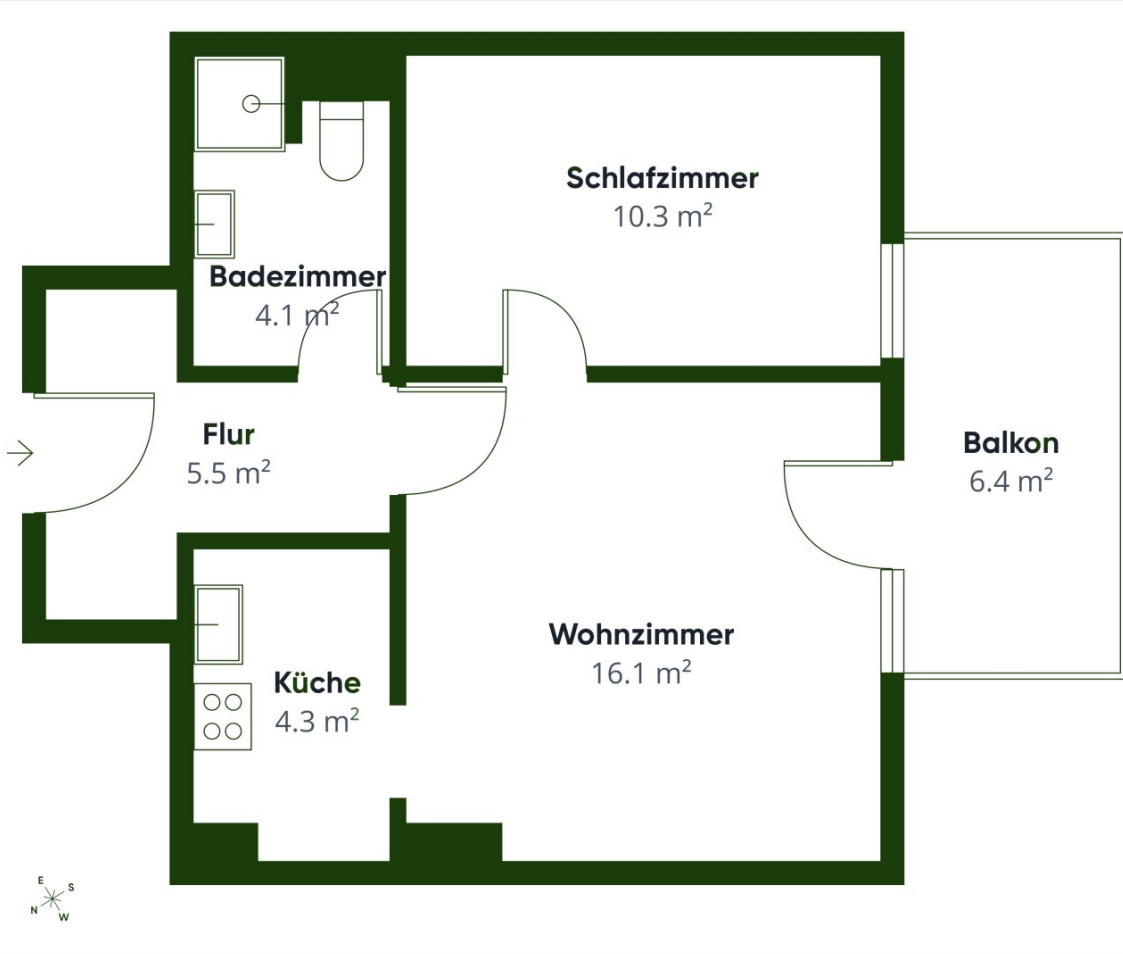
**Fabio Schiegl**







ZEF IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

40.3 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

6.4 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

## Objektbeschreibung

**Exklusiv bei Zefi Immobilien - Attraktive 2-Zimmer-Anlagewohnung in ruhiger Lage zu kaufen!**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine attraktive Lage. Sie befindet sich in einem Mehrparteienhaus in ruhiger, grüner Umgebung und eignet sich ideal für Anleger.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht und schafft ein freundliches Wohngefühl. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Die offene Küche ist mit den wichtigsten Elektrogeräten ausgestattet und harmonisch in den Wohnbereich integriert. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt über einen geräumigen Schrank sowie ein bequemes Bett.

Das Badezimmer befindet sich in gepflegtem Zustand und ist mit einer Dusche sowie WC und Waschtisch ausgestattet.

Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Carport Stellplatz **(15.000€)**.

Die Wohnung ist derzeit für **€ 620,- kalt/monatlich** vermietet. Das bestehende Mietverhältnis läuft bis **30.06.2028** und bietet somit eine sofortige Einnahmequelle sowie Planungssicherheit für Kapitalanleger.

### **Raumaufteilung:**

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich mit praktischer Garderobe und ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände. Direkt anschließend befindet sich das Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch die großzügigen Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den rund 7,9 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zu gemütlichen

Stunden im Freien einlädt.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel und dient als ruhiger Rückzugsort.

### **Ausstattung und Highlights:**

- Einbauküche
- Baujahr 1993
- großzügiger Balkon
- Caportstellplatz (15.000€)
- Kellerabteil
- ruhige Lage
- gepflegter Allgemeinzustand

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung!

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf [zefi.at](https://zefi.at).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap