

**Kompaktes Anlegerinvestment in Innsbruck – vermietet,
indexiert & barrierefrei**



Objektnummer: 5093/252

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuhand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1973
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 81,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	144,02 €

Ihr Ansprechpartner

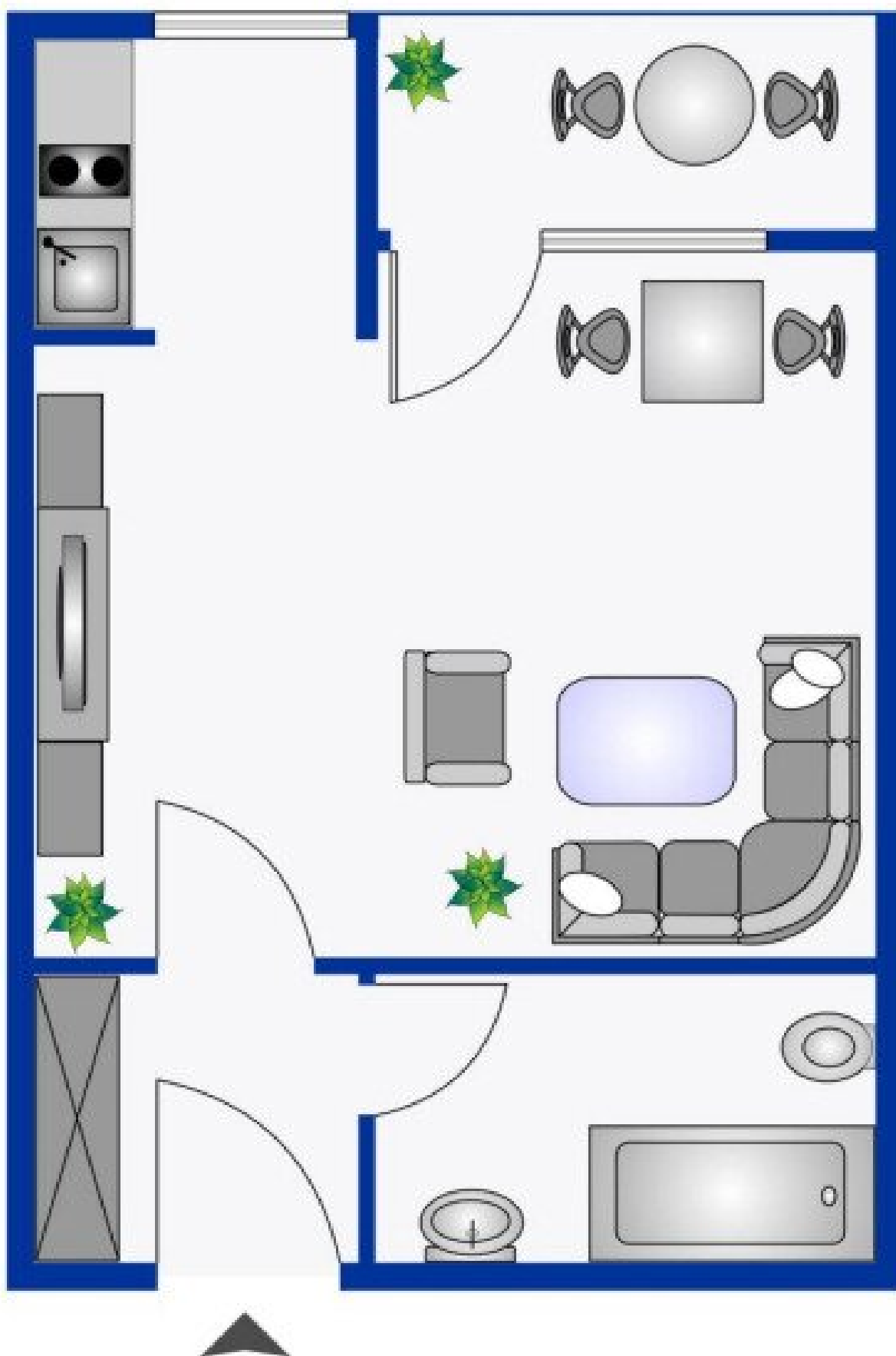


Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13
H +43 677 616 45607

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



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kompakte und solide vermietete **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 24 m² Wohnfläche und kleinem Balkon** in der beliebten Höttinger Au in Innsbruck.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ca. 1973 errichteten Wohnhauses und ist **barrierefrei zugänglich**. Aufgrund ihrer überschaubaren Größe, der guten infrastrukturellen Anbindung und des bereits bestehenden Mietverhältnisses eignet sie sich insbesondere als unkompliziertes Anlageobjekt.

Die Raumaufteilung ist funktional und optimal auf die vorhandene Fläche abgestimmt. Über den Vorraum gelangt man in den Wohn- und Schlafbereich, welcher durch ein großzügiges Fensterelement mit Balkontüre und Oberlichten angenehm hell wirkt. Die **Westausrichtung** sorgt insbesondere am Nachmittag und Abend für gute Lichtverhältnisse.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den kleinen, ca. **2 m² großen Balkon**, der der Wohnung einen zusätzlichen Freiraum bietet.

Die separate Kochnische verfügt über ein eigenes Fenster und ermöglicht dadurch natürliche Belichtung und Belüftung. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer mit WC sowie ein ca. 1 m² großes Kellerabteil.

Besonders interessant für Anleger ist das **langjährig bestehende Mietverhältnis**. Die Wohnung ist seit rund sieben Jahren solide vermietet, wobei die Miete laut Eigentümer während der gesamten Mietdauer stets zuverlässig bezahlt wurde. Der Mietvertrag wurde erst kürzlich um weitere drei Jahre verlängert und läuft derzeit **bis 2028**.

Die monatliche **Nettomiete beträgt € 650,- und ist indexiert**. Damit bietet die Wohnung bereits ab Übernahme laufende Mieteinnahmen, ohne dass zunächst ein neuer Mieter gesucht werden muss.

Das Gebäude verfügt über eine Zentralheizung mittels Fernwärme. Der Energieausweis weist einen HWB von 81,5 kWh/m²a (Klasse D) sowie einen fGEE von 1,45 (Klasse C) aus.

Zur Wohnanlage gehören zudem gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Die Wohnung verbindet damit ein vergleichsweise kompaktes Investment mit einer gefragten Innsbrucker Wohnlage und einem bereits etablierten Mietverhältnis.

Die wichtigsten Eckdaten:

- ca. 24 m² Wohnfläche

- 1 Zimmer
- ca. 2 m² Balkon
- ca. 1 m² Kellerabteil
- Erdgeschoss
- barrierefreier Zugang
- Westausrichtung
- separate Kochnische mit Fenster
- Zentralheizung mittels Fernwärme
- gemeinschaftliche Grünflächen
- seit rund 7 Jahren vermietet
- Mietvertrag aktuell bis 2028
- monatliche Nettomiete: € 650,-
- indexierter Mietvertrag
- Baujahr ca. 1973

Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die eine **bereits vermietete Kleinwohnung in**

Innsbruck mit laufenden Einnahmen suchen.

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap