

# Hochwertige 2-Zimmer-NEUBAUWOHNUNGEN



Rendering 01

**Objektnummer: 3756\_529**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6322 Kirchbichl
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	38,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	76,92 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	247.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Kronthaler**

RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl



## Objektbeschreibung

Hochwertige NEUBAUWOHNUNGEN in Kirchbichl zu kaufen! Projektübersicht Dieses Neubauprojekt bietet die Gelegenheit, in eine hochwertige Wohnimmobilie zu investieren. In zentraler Lage entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 exklusiven 2-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung überzeugt durch zeitgemäßes Design, energieeffiziente Bauweise und ein hohes Maß an Wohnqualität – ideal für Singles und Paare, die zentrales und ruhiges Wohnen schätzen. Projektdetails Objektart: Mehrfamilienhaus mit 10 modernen 2-Zimmer-Wohnungen Wohnfläche: ca. 38 - 46 m<sup>2</sup> pro Einheit Bauweise: Energieeffizienter Neubaustandard Lage: Zentrale und dennoch ruhige Lage, mit optimaler Verkehrsanbindung und allen wichtigen Infrastrukturen in der Nähe Besonderheiten: Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Balkon oder Garten bzw. Terrasse zu jeder Wohnung, teilweise mit Ausblick ins Grüne Investitionsvorteile! Kaufpreis Netto möglich! Attraktive Mietrendite: Die Nachfrage nach kleinen, modernen Wohnungen in zentralen Lagen ist konstant hoch. Die erwartete Brutto-Mietrendite liegt bei etwa 3,8 - 4,2 %. Steigende Immobilienwerte: Durch die bevorzugte Lage und die hochwertigen Ausstattungen ist ein langfristiger Wertzuwachs der Immobilie absehbar. Steuerliche Vorteile: Als Neubauprojekt profitieren Investoren von Abschreibungsmöglichkeiten, die die steuerliche Belastung reduzieren können. Niedriger Energieverbrauch: Durch moderne und energieeffiziente Bauweise sparen Mieter bei den Nebenkosten – ein attraktives Argument bei der Vermietung. Die Wohnungen überzeugen durch klare Grundrisse und durchdachte Raumaufteilung: Wohn-/Essbereich: Offene Wohnküche mit modernen Einbaugeräten und großem Fenster für maximale Lichtausbeute Schlafzimmer: Ruhig gelegen und geräumig, ideal für Singles oder Paare Bad: Hochwertig gefliest, mit ebenerdiger Dusche und Design-Armaturen Balkon/Terrasse/Garten: Jede Einheit verfügt über einen privaten Außenbereich Smart-Home-Technologie: Intelligente Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheit für hohen Komfort Zusätzlich steht ein Kellerabteil für jede Wohnung zur Verfügung, und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller rundet das Angebot ab. Lage und Umgebung Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in einer aufstrebenden Stadtregion mit exzellenter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die gute Autobahnanbindung machen den Standort sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber äußerst attraktiv. Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Bauprojekts. Durch den Einsatz moderner Baustoffe und energieeffizienter Technologien wird der Energieverbrauch der Immobilie optimiert. Verkaufsdetails TOP 4 Kaufpreis: 247.500 € Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: 30.000 € Erwartete Mietpreise: ca. 23 €/m<sup>2</sup> Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025 Interessiert? Kontaktieren Sie uns für ein ausführliches Gespräch und eine Besichtigung vor Ort. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 40.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 0.74

ergieeffizienz:  
Klasse Faktor Ge A  
samtenergieeffizie  
nz: