

Schwaz: Attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ihre Chance auf eine renditestarke Kapitalanlage!



Objektnummer: 812

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6130 Schwaz |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Nutzfläche: | 75,31 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Heizwärmebedarf: | D 107,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,08 |
| Kaufpreis: | 225.000,00 € |
| Betriebskosten: | 130,09 € |
| Heizkosten: | 103,32 € |
| USt.: | 33,67 € |
| Provisionsangabe: | |

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner

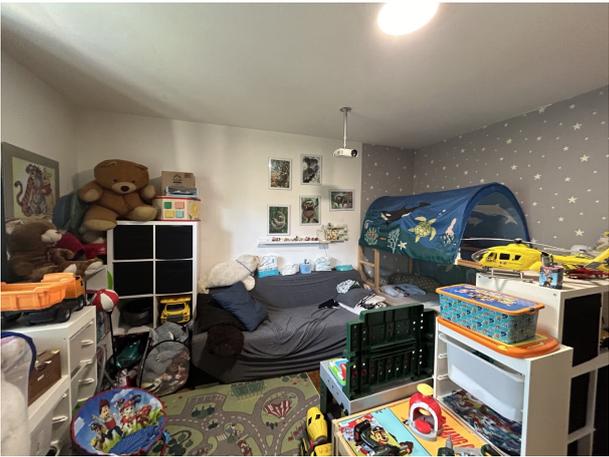


GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11 / 2. Stock
6130 Schwaz

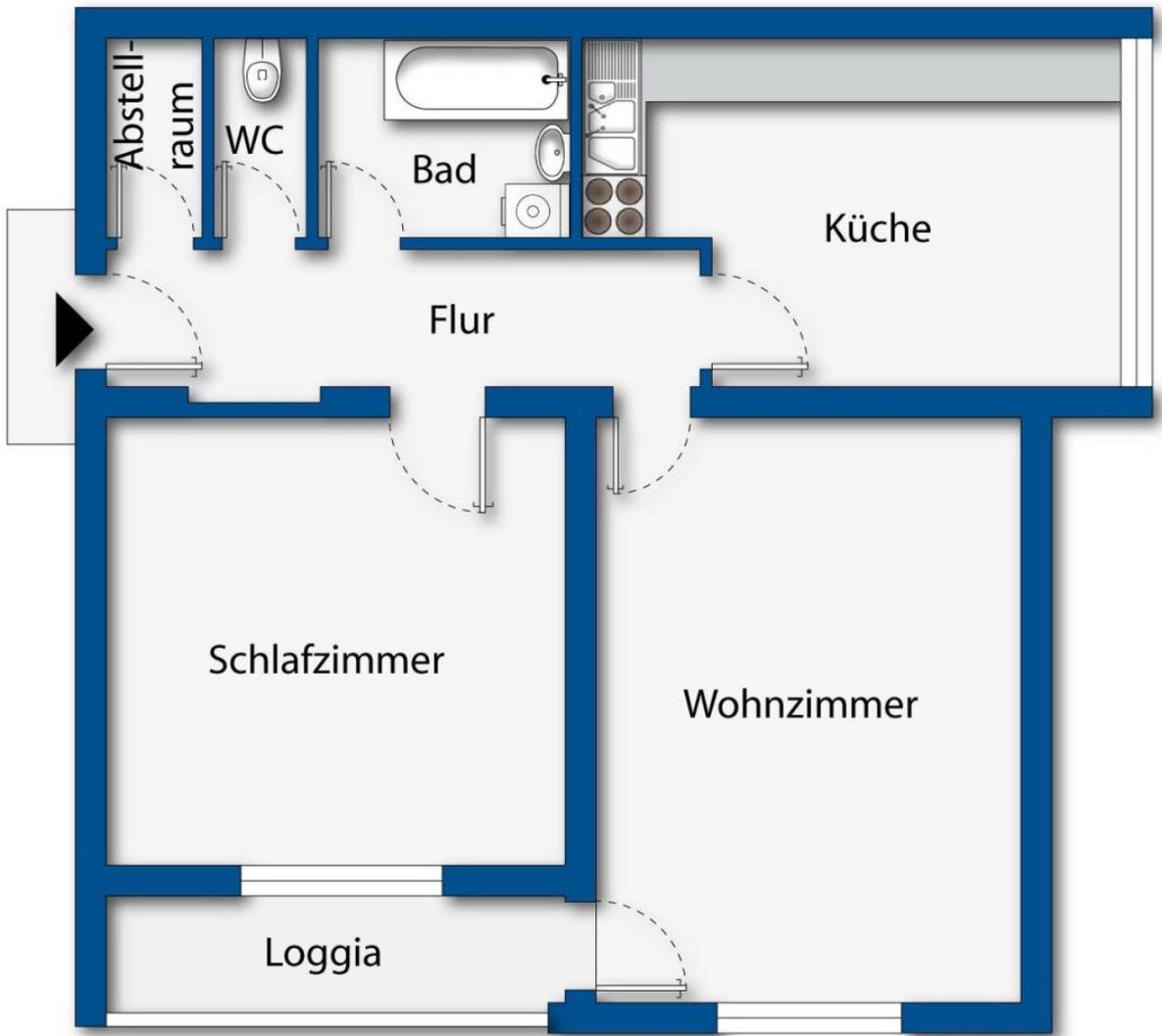
T +43 664 4224407
H +43 690 10673243











Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Sie überzeugt nicht nur durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihr attraktives Investmentpotenzial. Mit einer stabilen Vermietung bis zum 31.01.2027 bietet die Immobilie von Anfang an sichere Einnahmen und eröffnet darüber hinaus vielversprechende Perspektiven für eine künftige Mietsteigerung.

Aktuell ist die Wohnung zu einer monatlichen Miete von **917,08 EUR** also **ca. 12,18 EUR/m² (inkl. Betriebs- und Heizkosten)** vermietet, was einer **Bruttorendite von ca. 3,11 %** entspricht. Diese Miete liegt deutlich unter dem ortsüblichen Niveau. Hier schlummert ein enormes Potenzial. Nach Ablauf des aktuellen Mietvertrags könnten Sie die Wohnung zu einem marktüblichen Mietpreis von **ca. 16,00 EUR/m² (inkl. Betriebs- und Heizkosten)** neu vermieten. Dadurch würde sich die **Bruttorendite auf ca. 4,64 %** erhöhen – ein substantieller Zugewinn an Rentabilität, ohne dabei mögliche Mietsteigerungen bis 2027 zu berücksichtigen.

Eine Wohnung mit Substanz und Potenzial

Die 2,5-Zimmer-Wohnung bietet alles, was eine gefragte Mieteinheit ausmacht. Das **Wohnzimmer** mit Zugang zur **gemütlichen Loggia** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine **separate Küche** mit Platz für alle Ihre kulinarischen Ideen sorgt für zusätzlichen Komfort. Das **ruhig gelegene Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung. Abgerundet wird das Raumkonzept durch ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Diese ansprechende Raumaufteilung spricht eine breite Zielgruppe an – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Eine Neuvermietung nach Ablauf des aktuellen Mietvertrags dürfte daher keine Herausforderung darstellen.

Attraktive Lage – alles, was Mieter sich wünschen

Die Lage der Wohnung erfüllt alle Anforderungen, die Mieter an eine zentrale und dennoch ruhige Wohngegend stellen. **Supermärkte, Apotheken und Ärzte** sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** ist hervorragend, was die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigert. Gleichzeitig laden umliegende **Grünflächen und Parks** zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein klares Plus für potenzielle Mieter.

Warum ist diese Immobilie eine ideale Kapitalanlage?

- **Sichere Einnahmen von Anfang an:** Die Wohnung ist bis 31.01.2027 vermietet.
- **Attraktive Bruttorendite:** Aktuell ca. **3,11 %**, mit Potenzial auf **ca. 4,64 % ab 2027**.
- **Lage mit Perspektive:** Gefragte Wohngegend mit hervorragender Anbindung und hohem Mieterbedarf.
- **Wertsteigerungspotenzial:** Nach Ablauf des Mietvertrags ist eine marktgerechte Mieterhöhung möglich.

- **Dach:** Das Dach wurde 2023 erneuert.

Diese Immobilie vereint Sicherheit, Rendite und Entwicklungspotenzial – eine ideale Wahl für langfristig orientierte Anleger. Nutzen Sie die Chance, heute in eine Immobilie mit **Zukunftspotenzial** zu investieren.

Die Renditen wurden mit dem aktuellen Angebotspreis (VHB) berechnet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Gerne begleiten wir Sie bei Ihrem Weg zu einer profitablen Investition.

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap