

**Anlageobjekt - Vermietete 3-Zimmerwohnung im  
Dachgeschoss zu verkaufen**



Küche

**Objektnummer: 25K150\_6**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6361 Hopfgarten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	72,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. MwSt.

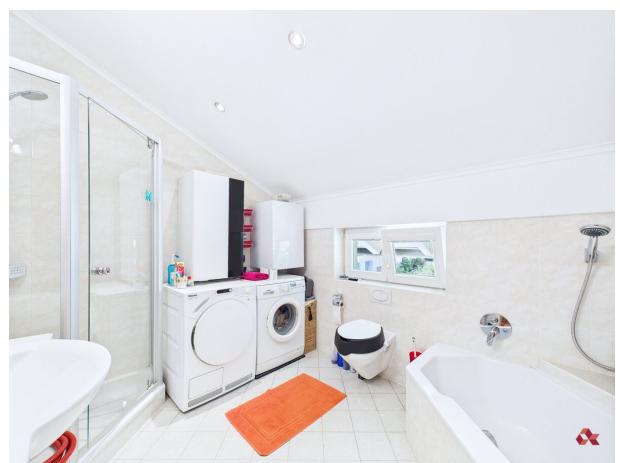
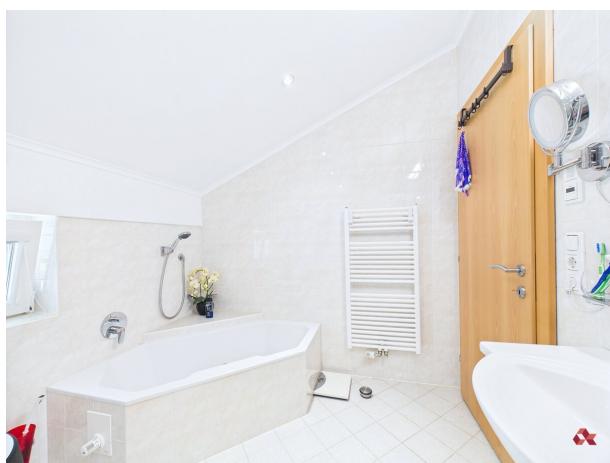
## Ihr Ansprechpartner

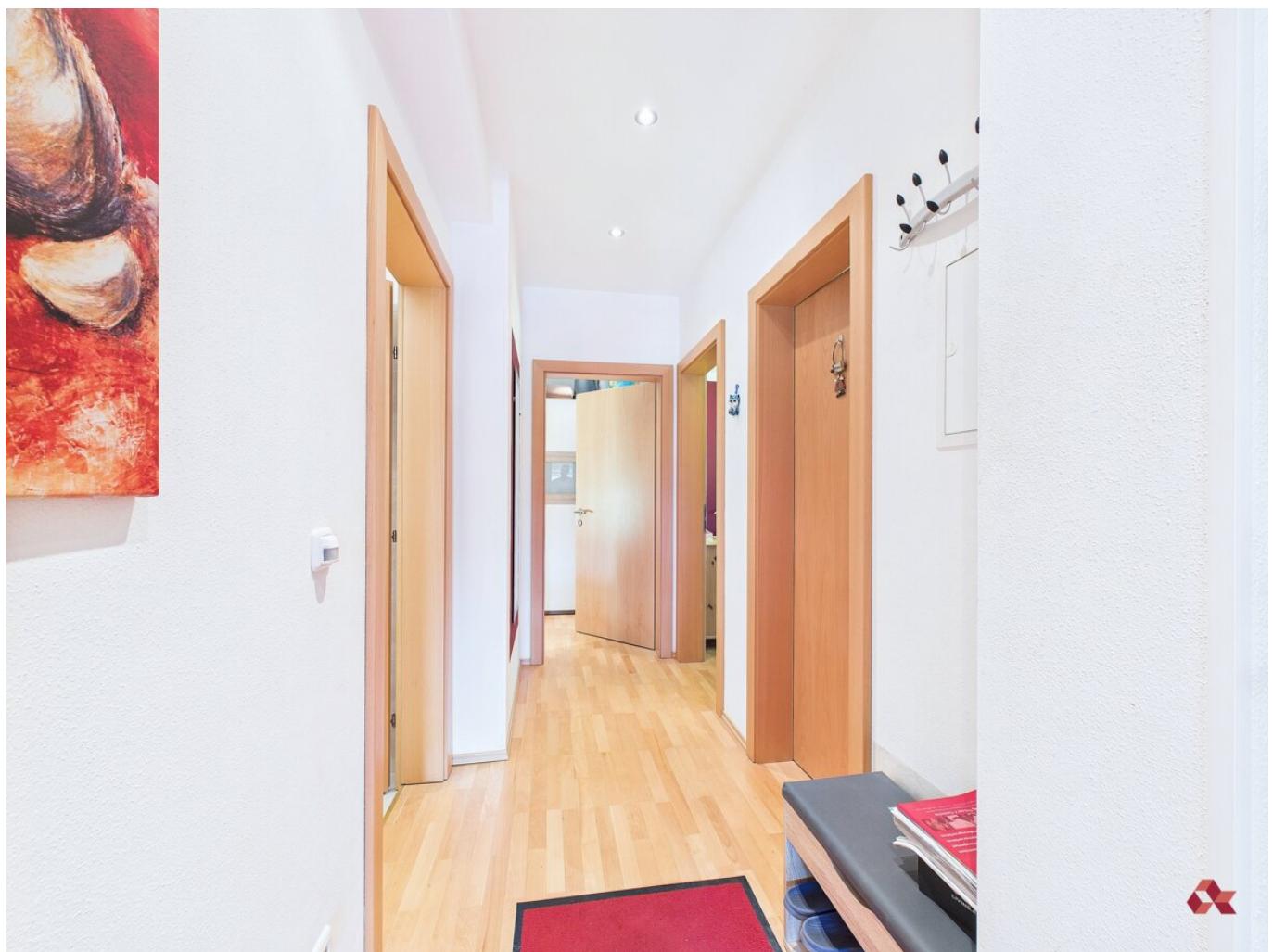


**Lena-Marie Thaler**

Maderspergerstraße 2  
6330 Kufstein

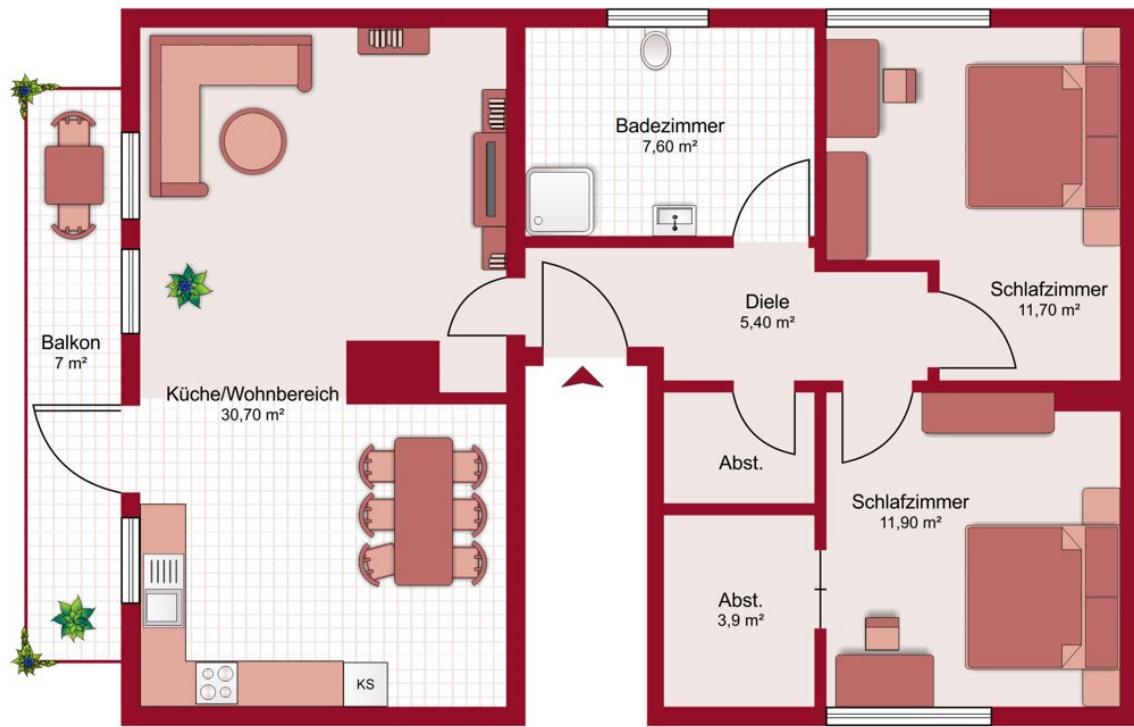
T 004353722158550











## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Hopfgarten im Brixental gelangt diese charmante Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Sie befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, den wohnlichen Charakter sowie einen Balkon mit angenehmer Aufenthaltsqualität. Raumaufteilung & Ausstattung Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Konzept, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant ist. Die Aufteilung gliedert sich wie folgt: zwei separate Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Gäste gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon separate Küche, die genügend Platz für Kochen und Essen bietet praktischer Abstellraum für Stauraum und Ordnung Badezimmer mit Dusche und Badewanne für Komfort und Entspannung separates WC Balkon mit Ausblick ins Grüne und Platz für Sitzmöbel Vermietung & Ertragssicherheit Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet dadurch eine sofortige Einnahmequelle für Investoren. Der bestehende Mietvertrag läuft noch sechs Jahre und gewährleistet damit langfristige Planungssicherheit. monatlicher Mietzins: € 700 inkl. Betriebskosten zuverlässige Mieterstruktur kalkulierbare Erträge durch festen Vertrag Damit eignet sich die Wohnung hervorragend als sichere Kapitalanlage, gleichzeitig bleibt sie nach Ende des Mietvertrags für eine spätere Eigennutzung attraktiv. Wirtschaftlichkeit & Betriebskosten Die Betriebskosten werden aktuell noch im Detail ermittelt, liegen voraussichtlich jedoch in einem moderat kalkulierbaren Rahmen von ca. € 2,00 bis € 3,00 pro m<sup>2</sup>. Damit ist die Wohnung sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer gut einschätzbar und kostenseitig planbar. Zusatznutzen Freistellplätze können bei Bedarf um je € 10.000 erworben werden. Ein Kellerabteil ist bereits im Kaufpreis inkludiert und sorgt für zusätzlichen Stauraum.