

**Anlegerobjekt: Vermietete, teilmöblierte  
3-Zimmer-Garten-Wohnung zu kaufen.**



Garten/Terrasse

**Objektnummer: 24K135**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,00 m²
<b>Keller:</b>	7,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	4.759,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,27 €
<b>Heizkosten:</b>	39,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6%

## Ihr Ansprechpartner



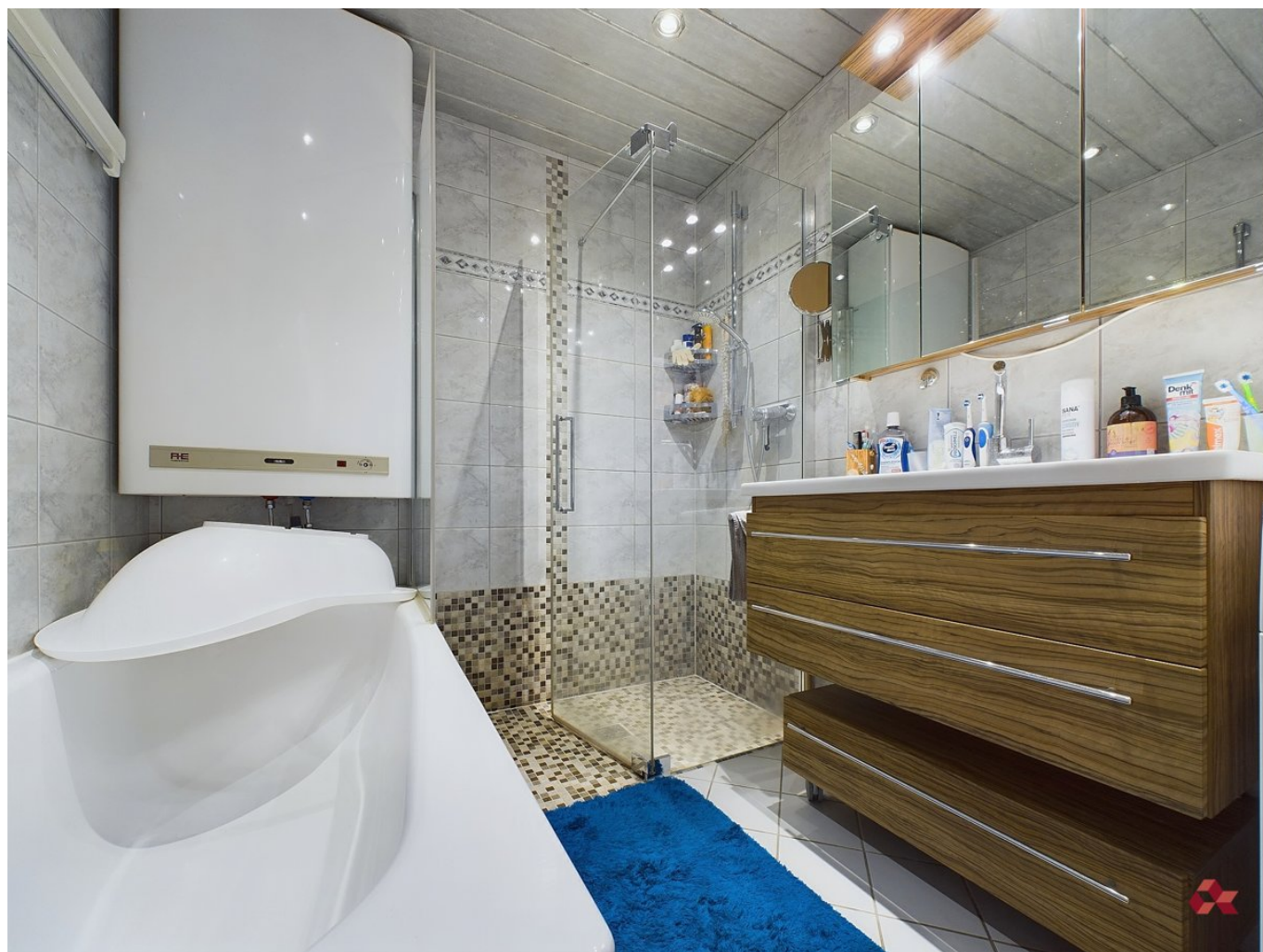
**Marco Kaufmann**













## Objektbeschreibung

Stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung in Wörgl zu kaufen – Attraktives Anlegerobjekt bis 2030 vermietet! Im Herzen von Wörgl erwartet Sie diese modernisierte und vollständig renovierte Erdgeschosswohnung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von 55 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie höchsten Wohnkomfort und ist eine ideale Investitionsmöglichkeit mit zuverlässiger Vermietung bis zum 31.08.2030. Die Liegenschaft wurde 2017 gänzlich renoviert, wodurch ein zeitgemäßer und attraktiver Wohnstandard geschaffen wurde. Besonders hervorzuheben ist die offene, lichtdurchflutete Wohnküche, die durch die Entfernung der ursprünglichen Abtrennung zwischen Küche und Wohnbereich ein großzügiges und modernes Ambiente bietet. Hochwertige Einbaugeräte, geschmackvolle Büromöbel und ein großer Esstisch runden das Raumangebot ab. Die Südost-Ausrichtung der Terrasse garantiert sonnige Stunden und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. In Kombination mit dem gepflegten Garten ergibt sich ein attraktives Umfeld, das den Wert der Immobilie als Mietobjekt unterstreicht. Das Elternschlafzimmer ist mit einem praktischen, 10-türigen Einbauschränk und einem Bettüberbau ausgestattet. Das angrenzende zweite Schlafzimmer ist teilmöbliert und bietet Flexibilität und ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Das renovierte Badezimmer, ausgestattet mit moderner Neuverfliesung, einer Dusche und einer Badewanne, trägt zur gehobenen Wohnqualität bei. Ein separater Badezimmerschränk sowie Waschmaschine und Trockner bieten zusätzliche Annehmlichkeiten für die Mieter. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zudem ein separates WC und einen nützlichen Abstellraum. Im Flur schaffen eine Garderobe und zusätzliche Ablagen Ordnung und Stauraum. Die Immobilie ist mit einem Kellerraum von 7 m<sup>2</sup> ausgestattet, und ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes Parken. Diese teilmöblierte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail eingerichtet und bietet eine komfortable und moderne Wohnlösung, die sich hervorragend zur Vermietung eignet. Die Zentralheizung mit Fernwärme gewährleistet eine effiziente Energieversorgung und ein angenehmes Raumklima, was die Attraktivität der Wohnung für Mieter weiter steigert. All diese Merkmale machen das Objekt zu einer begehrten Option für langfristige und solide Investitionen.