

## **Attraktives Zinshaus mit 5 Wohneinheiten am Waldrand – Investitionschance mit Potenzial**



**Objektnummer: 5390/806**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6322 Kirchbichl
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	368,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	427,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	23
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.986,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	402,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH

















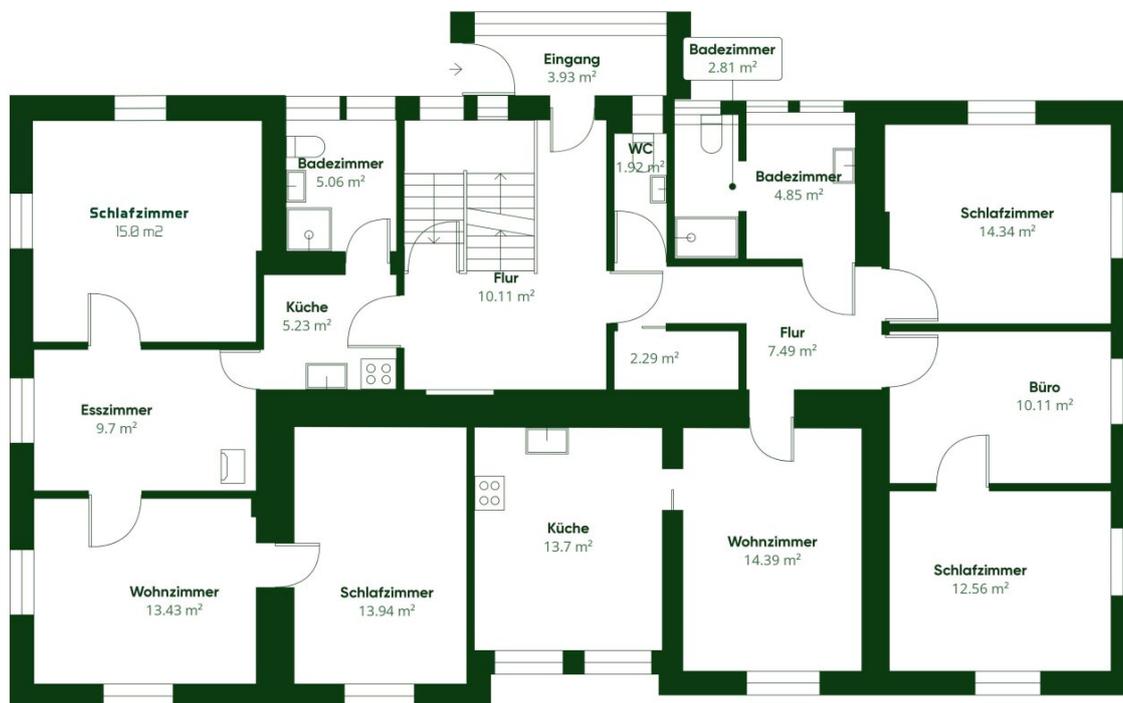








ZEFER IMMOBILIEN



(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 0



ZEFER IMMOBILIEN



(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 1



ZEFF IMMOBILIEN



(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

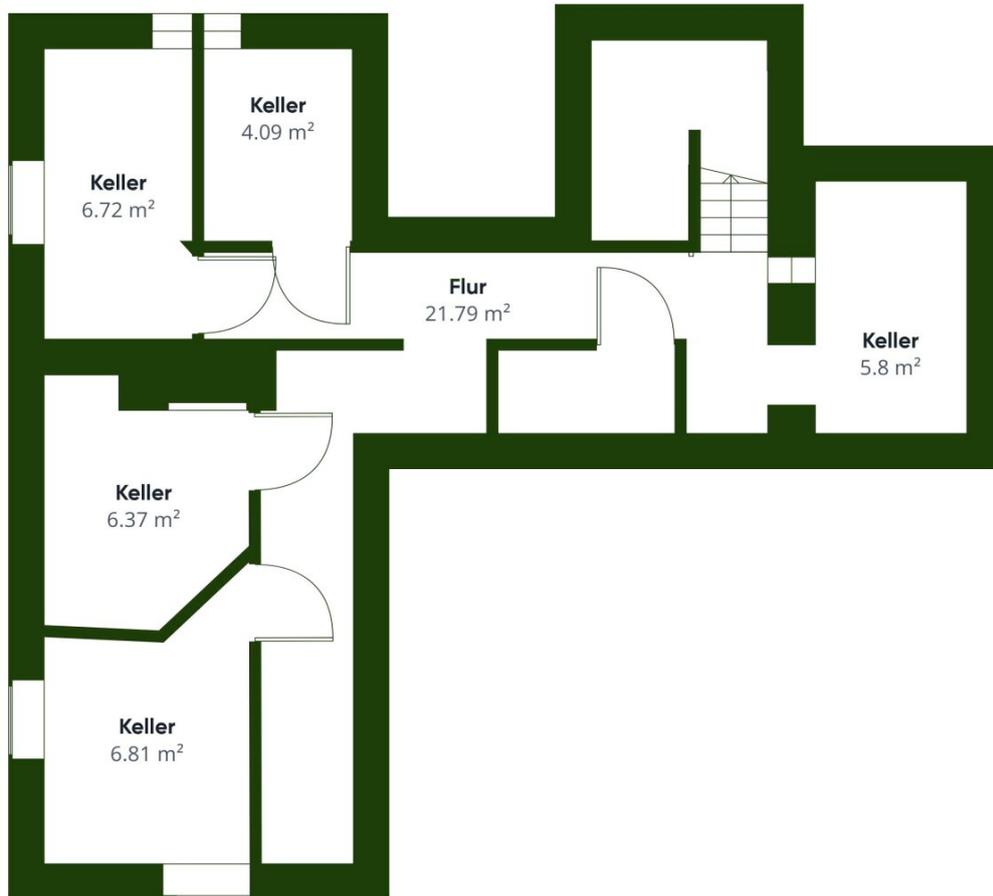
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 2



ZEF IMMOBILIEN



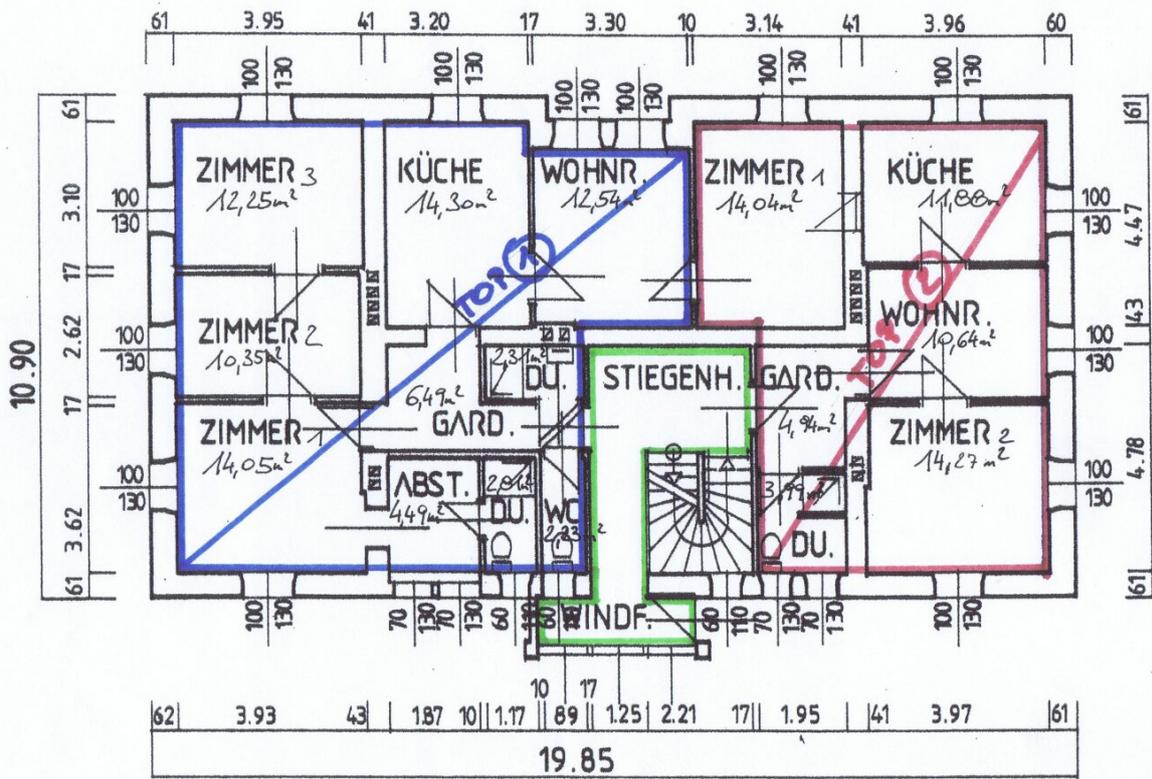
Stock -1

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

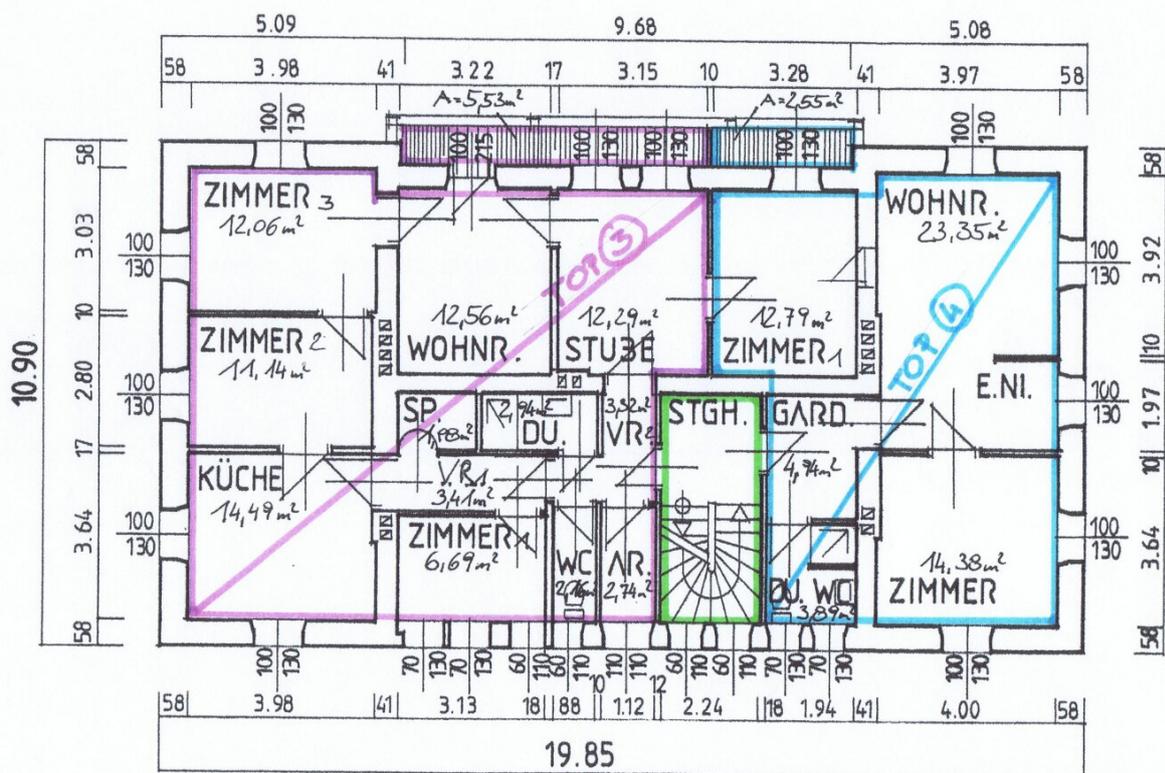
GIRAFFE 360



ERDGESCHOSS

M 1 : 100

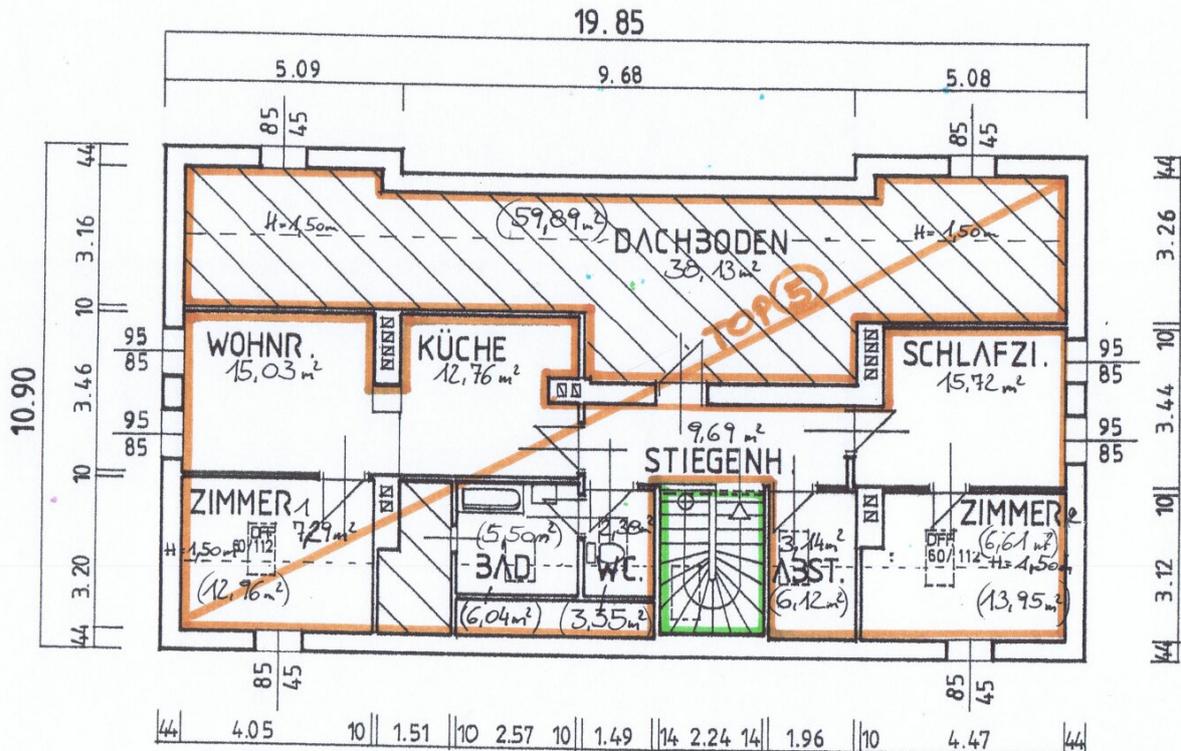
ALLGEMEIN



1. OBERGESCHOSS

M 1 : 100

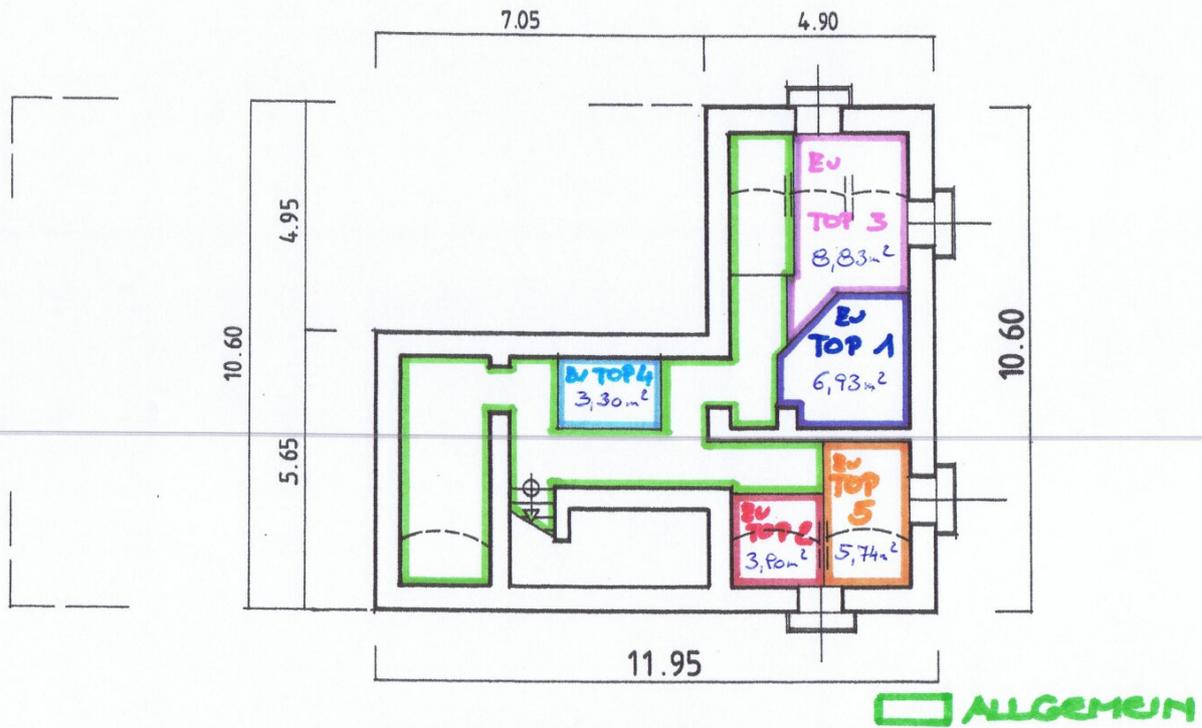
ALLGEMEIN



DACHGESCHOSS

M 1 : 100

ALGEMEN



KELLERGESCHOSS

M 1 : 100

ALLGEMEIN







## Objektbeschreibung

### **Attraktives Zinshaus mit 5 Wohneinheiten am Waldrand – Investitionschance mit Potenzial**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der malerischen Gemeinde Bad Häring/Kirchbichl, umgeben von einer idyllischen Naturlandschaft am Waldrand. Die Gemeinde bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre. Die hervorragende Verkehrsanbindung und die Nähe zur Autobahn ermöglicht es Ihnen, schnell in die nahegelegenen Städte wie Kufstein, Wörgl und Innsbruck zu gelangen. In nur 15 Minuten erreichen Sie die Grenze zu Deutschland.

Das Wohnhaus liegt auf einem großzügigen Grundstück, das viel Raum für Entfaltung und Privatsphäre bietet. Es umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Eine Einheit ist dabei noch bis Februar 2027 vermietet. Alle anderen sind leerstehend und können einer Vermietung zugeführt werden.

Die weitläufige Freifläche lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, sei es für Gartenliebhaber, Spielmöglichkeiten für Kinder oder entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

#### **Die Raumaufteilung:**

Dieses Wohnhaus befindet sich auf einer großzügigen Freifläche, die ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW bietet. Alle Wohnungen sind voll ausgestattet, teilweise wurden die Einheiten bereits saniert.

Sie betreten das Gebäude durch die zentrale Eingangstür und gelangen in den Flur. Von dort aus haben Sie im Erdgeschoß Zugang zu zwei separaten Wohneinheiten, wovon eine bereits saniert wurde und mit einer neuen Einbauküche sowie einem modernen Badezimmer ausgestattet ist. Die hellen, großzügigen Räume sorgen für ein angenehmes Wohnklima und bieten einen wunderbaren Blick ins Grüne. Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich zwei weitere, ebenfalls modernisierte Wohnungen befinden. Beide Einheiten verfügen über einen Balkon, der einen herrlichen Blick in die Natur bietet. Eine zusätzliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, wo Dachfenster für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre sorgen.

Im Untergeschoss stehen fünf separate Kellerabteile zur Verfügung.

#### **Daten und Merkmale:**

- schöne Lage am Waldrand
- Grundstücksfläche 1732 qm
- 5 Wohneinheiten mit 368qm Wohnfläche
- großzügige Raumaufteilung
- helle Räume
- teilweise saniert und modernisiert
- gute Infrastruktur
- flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- ausreichend Stellplätze
- Kellergeschoss

### **Potenziale:**

Mit einer vermietbaren Fläche von 368 qm sind Netto-Mieteinnahmen von ca. 53.000 €/Jahr möglich. Das entspricht einer **Kapitalverzinsung von 6,2%**.

### **Lage und Infrastruktur:**

Diese großzügige Immobilie befindet sich in Kirchbichl an der Gemeindegrenze zu Bad Häring, dem ersten und einzigen Kurort Tirols. Umgeben von unberührter Natur, finden Sie hier einen Ort der Ruhe. In der Nähe befinden sich zahlreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote. Ob Sie nun die Berge lieben, das Radfahren, Schwimmen oder gerne einkaufen, die Lage dieses Hauses ist ideal.

Die Nähe zur Inntalautobahn A12 ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Wörgl und Kufstein, zwei Städte mit zahlreichen Angeboten.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!**

**Weitere spannenden Immobilienangebote finden Sie auf [zefi.at](https://zefi.at)**

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <7.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m  
Polizei <4.500m  
Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap