

**Perfekte Kombination aus Rendite und Eigennutzung:
Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Geschäftslokal**



Objektnummer: 8314/60

Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6300 Wörgl
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,00 m ²
Gesamtfläche:	240,00 m ²
Bürofläche:	60,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nihat Silak

Eder Immo Consult GmbH
Sportplatzweg 3
6271 Uderns











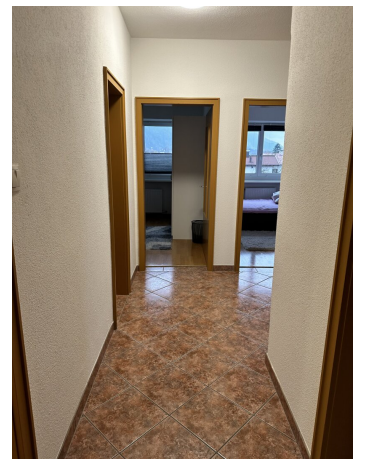














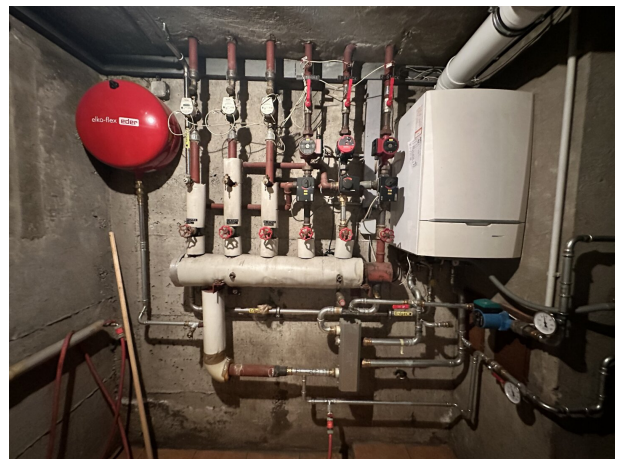














Finanzierungsberatung Schöng Gedert, Thomas Schweg
Königsplatz 50, 42101 Solingen
T: +49 (0) 212 97577 - E: Finanzberatung@schonggedert.de - www.schonggedert.de

INFINA
Onlinefinanzierungsberatung

FINANZIERUNGSBEISPIEL
Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Geschäftslokal

OBJEKTKOSTEN		EUR	950.000,00
Kaufpreiskosten		EUR	95.000,00
Grundsteuer	1,00%	EUR	13.250,00
Umsatzsteuer	1,90%	EUR	18.550,00
Kaufnebenkosten	3,60%	EUR	34.200,00
Kaufzinsrückstellungen	2,00%	EUR	19.000,00
Eigenkapital:		EUR	100.000,00
AUSZAHLUNGSBETRAG		EUR	796.900,00
MONATSRATE ab		EUR	3.436,76

Informationen für Verbraucher:
Der Modellkredit zeigt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:
- Laufzeit: 10 Jahre
- Annahmen: - gleichbleibende Monatsrate (3,00%) - Annahme des Kreditschluss zum Ende des Monats - 20 Jahre Dauerkreditvertrag mit einer Kreditsumme von 796.900,00 EUR - Annahme der ersten Monatsrate am 1. März 2024 - Annahme der ersten Einzahlung am 1. März 2024
- In der folgenden Tabelle sind die monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen dargestellt. Die Summe der monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen ergibt die monatliche Monatsrate.
- In der folgenden Tabelle sind die monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen dargestellt. Die Summe der monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen ergibt die monatliche Monatsrate.
- Die folgenden Informationen sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Situation abweichen. Wir empfehlen Ihnen, vor Abschluss des Kredits eine detaillierte Beratung einzuholen.
- Die folgende Tabelle zeigt die monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen. Die Summe der monatlichen Einzahlungen und Auszahlungen ergibt die monatliche Monatsrate.

FINANZIERUNGSBEISPIEL

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Geschäftslokal

OBJEKTKOSTEN		EUR	950.000,00
Kaufpreis		EUR	950.000,00
Kaufnebenkosten		EUR	96.900,00
Grundwerbsteuer	3,50%	EUR	33.250,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10%	EUR	10.450,00
Maklerprovision	3,60%	EUR	34.200,00
Kaufvertragserrichtungsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR	19.000,00
Eigenmittel		EUR	-250.000,00
AUSZAHLUNGSBETRAG		EUR	796.900,00
MONATSRATE ab		EUR	2.954,48

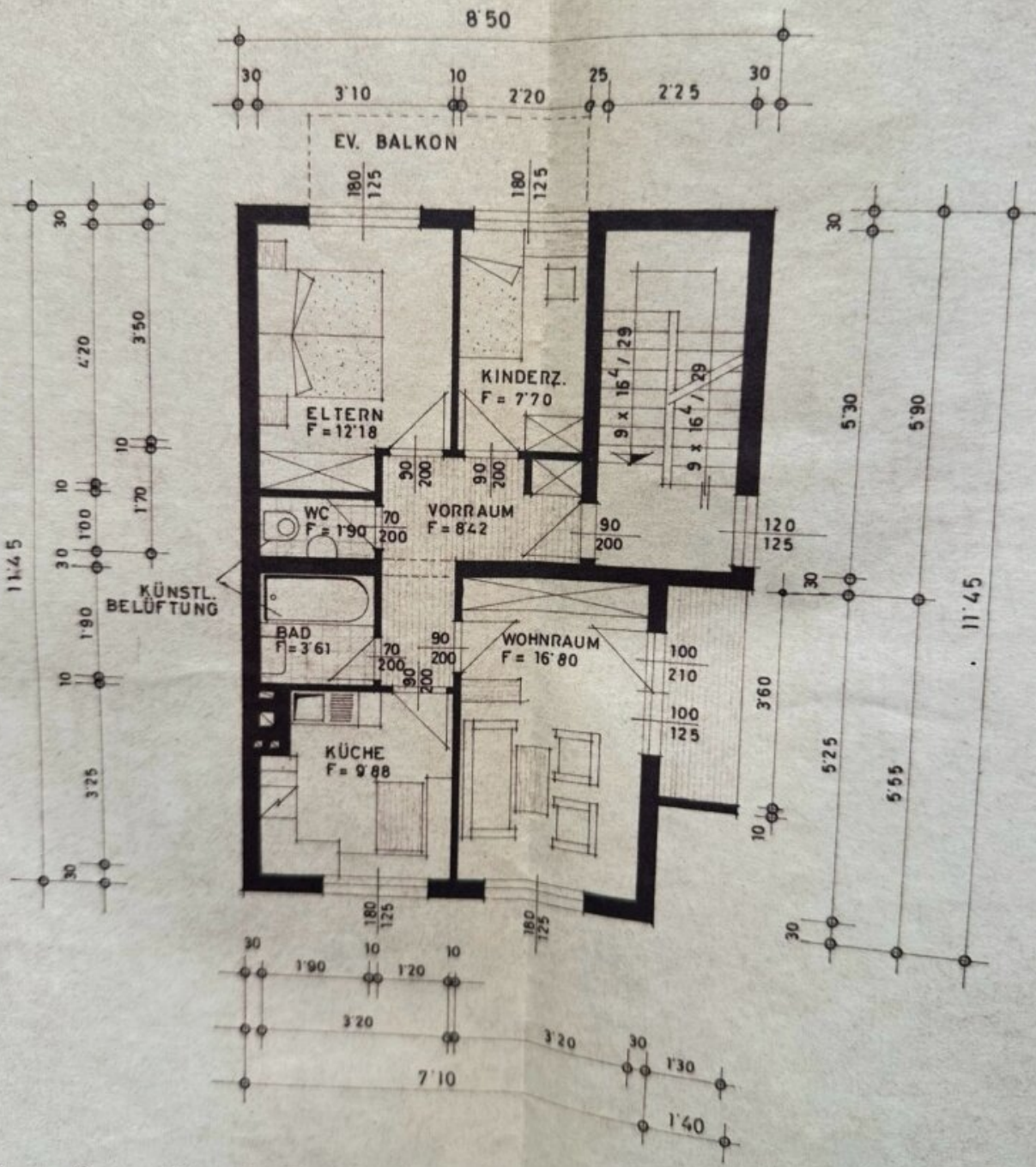
Information für Verbraucher

Der Modellrechnung liegen folgende Parameter und Annahmen zugrunde:

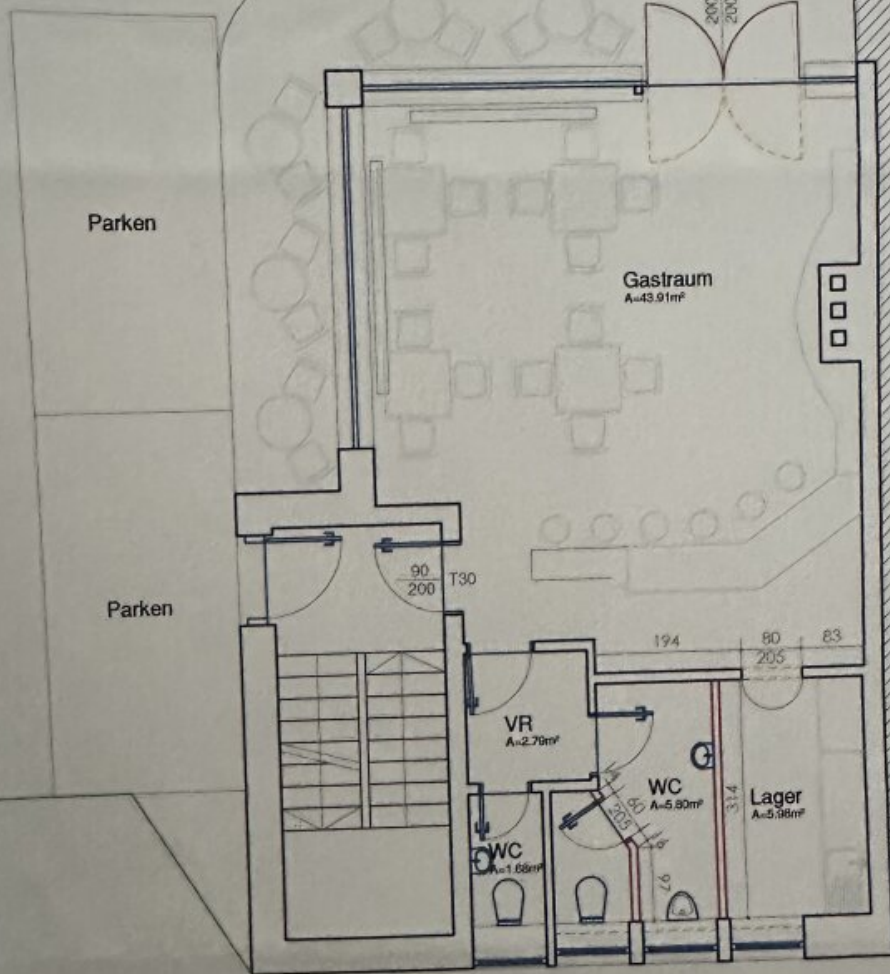
Zinssatz 3,490 % p.a. fix auf 10 Jahre bzw. effektiver Jahreszinssatz 4,446 % p.a., anschließend 4,575 % p.a. Sollzinssatz gebunden an den EZB Leitkurs. Zu zahlender Gesamtkreditbetrag im Sinne des HRK/G EUR 2.020.550. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 600 monatlichen Pauschalraten, Vermittlungsvergütung in Höhe von 25.140,00 EUR, Grundbucheintragungsgebühr EUR 12.067,20, Schätzgebühr EUR 699,00, Beurkundungsgebühr EUR 900,00, Legitimationsentgelt p.P. EUR 25,00; Entgelt Bonitätsauskunft p.P. EUR 30,00, Bearbeitungsgebühr EUR 2.514,00 Kreditvermittler: INFINA Credit Broker GmbH

Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS Merkblatt) gemäß § 8 Hypothek- und Immobilienkreditgesetz (HRK/G) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des § 12 HRK/G. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Finanzierungsbeispiel eine persönliche Beratung nicht ersetzen kann und die angeführten Konditionen änderbar sind. Der Zinssatz und die monatliche Rate sind bonitätsabhängig und können erst nach eingehender Prüfung durch das Kreditinstitut festgelegt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Höhe der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit noch nicht im Detail bekannt. Sofern sonstige Kosten anfallen, die der Antragsteller im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu tragen hat, erhöht sich der effektive Jahreszinssatz.

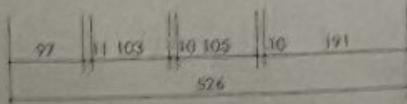
Hinweis: Ein Kredit kann durch ein Kreditinstitut nicht gewährt werden, wenn der Kreditgeber nicht irrtümlich ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen.



1. + 2. OBERGESCHOSS
M



ERDGESCHOSS
 NUTZFLÄCHE LOKAL: 60,16 m²



Objektbeschreibung

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Geschäftsfläche in zentraler Lage in Wörgl

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Wohnhaus aus dem Jahr 1969 wurde im Jahr 2007 umfassend generalsaniert und befindet sich in einer äußerst zentralen Lage mitten in Wörgl. Es bietet eine perfekte Kombination aus Wohn- und Geschäftseinheit und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer. Die insgesamt ca. 180 m² Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen sowie einen voll unterkellerten Bereich mit ca. 60 m², der zusätzliche Nutzfläche bietet und somit vielfältige Verwendungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Wohnhaus liegt in der besten Lage von Wörgl, mit unmittelbarem Zugang zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt, wie Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Nachfrage bei Mietern und bietet gleichzeitig eine sehr gute Erreichbarkeit.

Geschäftseinheit (Erdgeschoss):

- Ca. 60 m² Geschäftsfläche
- Eigener Eingang
- Separate Toiletten
- Ideal für eine Vermietung oder Eigennutzung als Büro oder Ladenlokal

Die Geschäftsfläche ist perfekt für eine gewerbliche Nutzung und bietet zahlreiche Möglichkeiten, z. B. für ein Geschäft, Büro oder Studio. Die zentrale Lage macht diese Einheit besonders attraktiv.

Wohnung 1 im Obergeschoss:

- Ca. 60 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer und Küche

- Voll eingerichtet mit Einbauküche
- Balkon mit ca. 5 m²

Die Wohnung im Obergeschoss ist sehr gut geschnitten und bietet einen hohen Wohnkomfort. Die Einbauküche ist bereits installiert, und der Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Wohnung 2 im zweiten Obergeschoss:

- Ca. 60 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Balkon mit ca. 5 m²
- Alle Küchenanschlüsse vorhanden (Küche kann nach Wunsch eingebaut werden)

Diese Wohnung bietet viel Potenzial, da die Küchenanschlüsse bereits vorhanden sind, sodass die neue Küche nach Belieben eingebaut werden kann. Die 4 Zimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder als WG.

Keller:

- Voll unterkellert mit ca. 60 m² Nutzfläche

Das Untergeschoss bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzfläche für diverse Zwecke.

Parkmöglichkeiten:

Vor dem Haus befinden sich 2 Stellplätze, die im Preis inbegriffen sind.

Zusammenfassung:

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, sowohl zu vermieten als auch selbst zu nutzen. Mit einer Geschäftsfläche im Erdgeschoss und zwei vollständig ausgestatteten Wohnungen im Ober- und zweiten Obergeschoss bietet die Immobilie eine hohe Flexibilität und viel Potenzial. Die zentrale Lage in Wörgl und die gute Anbindung an Verkehr und Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer exzellenten Investition.

Preis:

Der Preis ist auf **Verhandlungsbasis** bei **950.000 €**

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine Kontaktaufnahme nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) möglich ist.

JETZT BIS ZU € 11.500 SPAREN DURCH DEN ENTFALL VON NEBENGEBÜHREN: Ab dem 1. April 2024 müssen die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren nicht mehr bezahlt werden. Dies entspricht insgesamt 2,3 Prozent des Kaufpreises, wobei ein Freibetrag von € 500.000 gilt. Diese Maßnahme ist vorerst bis Ende Juni 2026 gültig.

Profitieren Sie von unseren starken Finanzierungspartnern für Wohnbau-Finanzierungen und von speziell auf unsere Kunden zugeschnittenen Konditionen.

EDER IMMO Consult

www.eder-immoconsult.at

email: nihat@eder-immoconsult.at

Nihat Silak

Immobilientreuhänder

Sportplatzweg 3

6271 Uderns

Allfällige Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ich vermiete oder verkaufe auch gerne Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück in ganz Tirol.

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück verkaufen oder vermieten möchten, unterstütze ich Sie gerne dabei, Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Wir nutzen eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden und inserieren Ihr Objekt in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet sowie im Printbereich.

Unsere einschlägige Expertise garantiert, dass Ihre Immobilie schnellstmöglich und zum besten möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder eine unverbindliche Wertanalyse wünschen, lade ich Sie herzlich ein, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap