Attraktive Investmentchance mit gesicherten Mieteinnahmen | 4 Neuwertige Wohnungen im Paket



Standort: 6600 Reutte - Objektnummer: 1674

Lage:

ruhig
sonnig
Nahe Skigebiet Hahnenkamm
Zugspitzenregion
Naturregion Warth Lech
Bergseen in der Nähe

Sonstiges:

Moderne Wohnungen mit gesamt nur 10 Wohneinheiten in Reutte, Tirol! Vier 3 Zimmer Wohnungen mit ca. 71m² Wohnfläche stehen zum Verkauf! Fast alle Wohneinheiten haben Zugriff auf 2 TG-Plätze.

Attraktive Investmentchance mit gesicherten Mieteinnahmen | 4 Neuwertige Wohnungen im Paket

OBJEKT: Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten gesamt (6 davon sind bereits verkauft)
VERKAUFSGEGENSTAND: 4 Wohnungen
STANDORT: Reutte, Tirol – Toplage, nah zu Sportplatz
WOHNUNGSGRÖSSEN: ca. 71 m² je Einheit
GRUNDRISS: 3-Zimmer-Wohnungen
VERMIETUNG: Alle Wohnungen sind langfristig vermietet (3-Jahres-Mietverträge)
BESONDERHEIT: Teilweise Gartenwohnungen mit unterschiedlichen Gartenflächen

INFORMATION: Auch ein Einzelkauf der verschiedenen Wohnungen ist möglich. Sollten Sie dies präferieren bitte ich um Kontaktaufnahme sodass Ihnen der Preis für die jeweilige Wohnung übermittelt werden kann.

OBJEKTBESCHREIBUNG

In hervorragender Lage von Reutte, Tirol, direkt am Sportplatz, steht diese neuwertig moderne Wohnanlage mit insgesamt zehn hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Vier der Einheiten werden im Einzel- oder Paketverkauf angeboten und stellen eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die Wert auf stabile Erträge und ein risikoarmes Investment legen.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine homogene Wohnungsstruktur aus:
Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von rund 71 m², sind optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort.
Die besagten Wohnungen waren nach Ausschreibung innerhalb von 2 Wochen vermietet.

VERMIETUNG & INVESTMENT-CASE

Alle Wohnungen sind bereits VOLLSTÄNDIG UND LANGFRISTIG vermietet. Es bestehen Drei-Jahres-Mietverträge, wodurch eine planbare und gesicherte Cashflow-Situation gegeben ist.
Diese Struktur macht das Objekt besonders attraktiv für:
•Private und institutionelle Investoren
•Family Offices
•Bauträger mit Buy-&-Hold-Strategie
•Anleger mit Fokus auf stabile Wohnimmobilienrenditen

LAGEBESCHREIBUNG - REUTTE | TIROL

Reutte liegt in der Region Reutte im Außerfern und profitiert von einer hohen Lebensqualität, naturnaher Umgebung und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung. Die unmittelbare Lage am Sportplatz bietet ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Region zeichnet sich durch
•stabile Nachfrage nach Mietwohnungen
•begrenztes Neubauangebot
•hohe Lebensqualität und touristische Attraktivität
•Nähe zu Deutschland und dem Allgäu
aus. Dies sorgt für langfristig stabile Mieten und geringe Leerstandsrisiken.

HIGHLIGHTS DER WOHNANLAGE

•4 von 10 Wohnungen im Verkauf (flexibel einzeln oder im Paket)
•Vollvermietung mit 3-Jahres-Verträgen
•Einheitliche Wohnungsgrößen (ca. 71 m²) – hohe Marktgängigkeit
•Attraktive 3-Zimmer-Grundrisse
•Ruhige, dennoch zentrale Lage in Reutte
•Hohe Vermietbarkeit und solide Renditeperspektive
•Ideales Investment für langfristige Bestandshalter

FAZIT - SELTENE GELEGENHEIT FÜR INVESTOREN

Diese Wohnungen bieten eine seltene Kombination aus Vollvermietung, standardisierten Einheiten und attraktiver Lagequalität. Der Käufer erwirbt sofort einkommensgenerierende Assets mit langfristiger Perspektive und überschaubarem Risiko.

Ob als Einzelinvestment oder als Teil eines größeren Portfolios – dieses Objekt erfüllt zentrale Kriterien institutioneller Investmentstrategien: Stabilität, Planbarkeit und Nachhaltigkeit.

Stabile Cashflows & nachhaltiger Werterhalt

Die angebotenen Wohnung in Reutte, Tirol, überzeugt als substanzstarkes Wohninvestment mit sofort wirksamen, gesicherten Erträgen. Die vier zum Verkauf stehenden Wohnungen generieren jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 46.000,- pro Jahr, wodurch der Käufer ab dem ersten Tag von einem positiven und planbaren Cashflow profitiert.

Sofortige Ertragswirksamkeit

Alle Einheiten sind vollständig vermietet und verfügen über laufende Drei-Jahres-Mietverträge. Damit ist das Investment nicht spekulativ, sondern basiert auf bereits realisierten Einnahmen. Mietausfall- oder Leerstandsrisiken sind auf ein Minimum reduziert.

Hohe Planbarkeit & Stabilität

Die homogene Struktur der Wohnanlage – identische Wohnungsgrößen (ca. 71 m²), bewährte 3-Zimmer-Grundrisse und einheitlicher Qualitätsstandard – sorgt für:
- konstant hohe Vermietbarkeit
- geringe Fluktuation
- kalkulierbare Bewirtschaftungskosten

Nachfragegetriebener Wohnmarkt

Reute im Tiroler Außerfern zeichnet sich durch ein begrenztes Wohnungsangebot bei stabiler Nachfrage aus. Wohnraum dieser Größe und Qualität ist besonders gefragt bei:
- Familien
- Paaren
- langfristigen Mietern mit regionaler Bindung

Dies unterstützt eine langfristige Mietstabilität und bietet Potenzial für moderate Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Rendite mit Perspektive

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen von ca. € 46.000,- pro Jahr bilden eine solide Basis für:
- nachhaltige Ausschüttungen
- langfristigen Vermögensaufbau
- Inflationsschutz durch Sachwert Immobilien

Gleichzeitig bleibt die Immobilie aufgrund ihrer Lage, Standardisierung und Nutzungsart hoch liquide und marktfähig, was sie auch für einen späteren Exit attraktiv macht.

Fazit für Investoren

Dieses Investment kombiniert sofortige Ertragskraft, vertraglich gesicherte Einnahmen und eine stabile Wohnlage in Tirol. Es eignet sich ideal für Anleger mit Buy-&-Hold-Strategie, die Wert auf planbare Renditen, geringe Risiken und nachhaltigen Werterhalt legen.

1. KOMPAKTE RENDITE-GRAFIK (BANKEN- & INVESTORENSTANDARD)

Rendite- & Cashflow-Übersicht

KENNZAHL | WERT
Anzahl verkaufter Einheiten | 4 Wohnungen
Wohnungsgröße | ca. 71 m² je Einheit
Gesamtwohnfläche | ca. 284 m²
Vermietungsstand | 100 %
Mietverträge | Laufzeit 3 Jahre
Netto-Mieteinnahmen pro Jahr |ca. € 46.000,-
Netto-Mieteinnahmen pro Monat | ca. € 3.800,-
Bewirtschaftungsrisiko | niedrig
Cashflow-Wirksamkeit | sofort ab Übergang

Interpretation für Banken:

• Einnahmen sind nicht prognostisch, sondern bereits realisiert
• Stabiler, gut kalkulierbarer Jahrescashflow
• Keine Anlauf- oder Vermietungsphase

Cashflow-Stabilität (qualitativ)

Mieteinnahmen: sehr stabil
Leerstandsrisiko: gering
Mieterausfall: gering
Planbarkeit: hoch

2. BANKEN- & FINANZIERUNGSARGUMENTATION

A. Ertragsbasis (Kernargument)

Die 4 Wohnungen erwirtschaften ca. € 46.000,- Netto-Mieteinnahmen pro Jahr, abgesichert durch:
• Vollvermietung
• Laufende Drei-Jahres-Mietverträge
• Nachfrageorientierte Wohnungsgrößen (3-Zimmer, ca. 71 m²)

➡ Bankensicht: nachhaltige, wiederkehrende Einnahmen mit hoher Prognosesicherheit.

B. Risikoanalyse (Bankentauglich)

Leerstandsrisiko:
• gering durch standardisierte, marktgängige Wohnungsgrößen
• hohe regionale Nachfrage nach Mietwohnungen

Mietausfallrisiko:
• verteilt auf mehrere Mieter (keine Klumpenrisiken)
• keine Abhängigkeit von einzelnen Großmietern

Bewirtschaftungsrisiko:
• homogene Einheiten → reduzierte Instandhaltungs- & Verwaltungskosten

➡ Bankensicht: defensives Wohninvestment mit niedrigem Risikoprofil.

C. Standort- & Objektargumente

• Tiroler Wohnlage mit begrenztem Neubauangebot
• Ruhige Lage am Sportplatz mit hoher Wohnqualität
• Nachhaltig vermietbare Wohnungsgrößen
• Teilweise Gartenwohnungen als zusätzlicher Nachfragefaktor
➡ Bankensicht: stabiler Markt, gute Drittverwendbarkeit der Immobilie.

D. Finanzierungslogik (typische Argumentation)

• Stabile Mieteinnahmen ermöglichen:
- verlässliche Schuldendienstdeckung
- konservative Beleihungsansätze

• Objekt eignet sich für:
- klassische Wohnimmobilienfinanzierung
- langfristige Fixzinsmodelle
- Buy-&-Hold-Strategien
➡ Bankensicht: gut kalkulierbares Engagement mit solider Ertragsbasis.

KURZFAZIT FÜR MÖGLICHE KREDITUNTERLAGEN

Die Wohnanlage in Reutte stellt ein ertragsstarkes, risikoarmes Wohninvestment dar. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen von ca. € 46.000,-, abgesichert durch Vollvermietung und mehrjährige Mietverträge, bieten eine tragfähige Grundlage für eine nachhaltige Finanzierung und erfüllen zentrale Kriterien bankenüblicher Kreditprüfungen.

Return on Investment (ROI): ca. 3,6 %. Dieser gute und solider Wert liegt somit im defensiven Core-Bereich.

Die Rendite basiert auf bestehenden Mietverträgen und ist nicht prognostisch, sondern bereits realisiert.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 20%
Betriebskosten monatlich inkl. TG: je nach Verbrauch
Energieausweis (HWB-Wert) = in Arbeit

ÜBERSICHT WOHNEINHEITEN:

HAUS - B:
TOP 1 | 3 Zimmer | 70,59 m² | 118,11m² Garten | verkauft
TOP 2 | 3 Zimmer | 70,52 m² | 50,78m² Garten |verkauft
TOP 3 | 3 Zimmer | 70,59 m² | 50,91m² Garten |verkauft
TOP 4 | 3 Zimmer | 70,47 m² | 76,71m² Garten |verkauft

HAUS - A:
TOP 5 | 3 Zimmer | 70,65 m² | derzeit vermietet
TOP 6 | 3 Zimmer | 70,51 m² | derzeit vermietet
TOP 7 | 3 Zimmer | 70,57 m² | derzeit vermietet
TOP 8 | 3 Zimmer | 70,48 m² | derzeit vermietet

Objekt-Art:	Wohnanlagen
Betriebskosten monatlich:	je nach Verbrauch
Baujahr:	2023
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Luft/Wasser Wärmepumpe
Verfügbarkeit:	ab sofort
Extras:	- zentrale Warmwasserbereitung mit Solarunterstützung - Personenaufzug

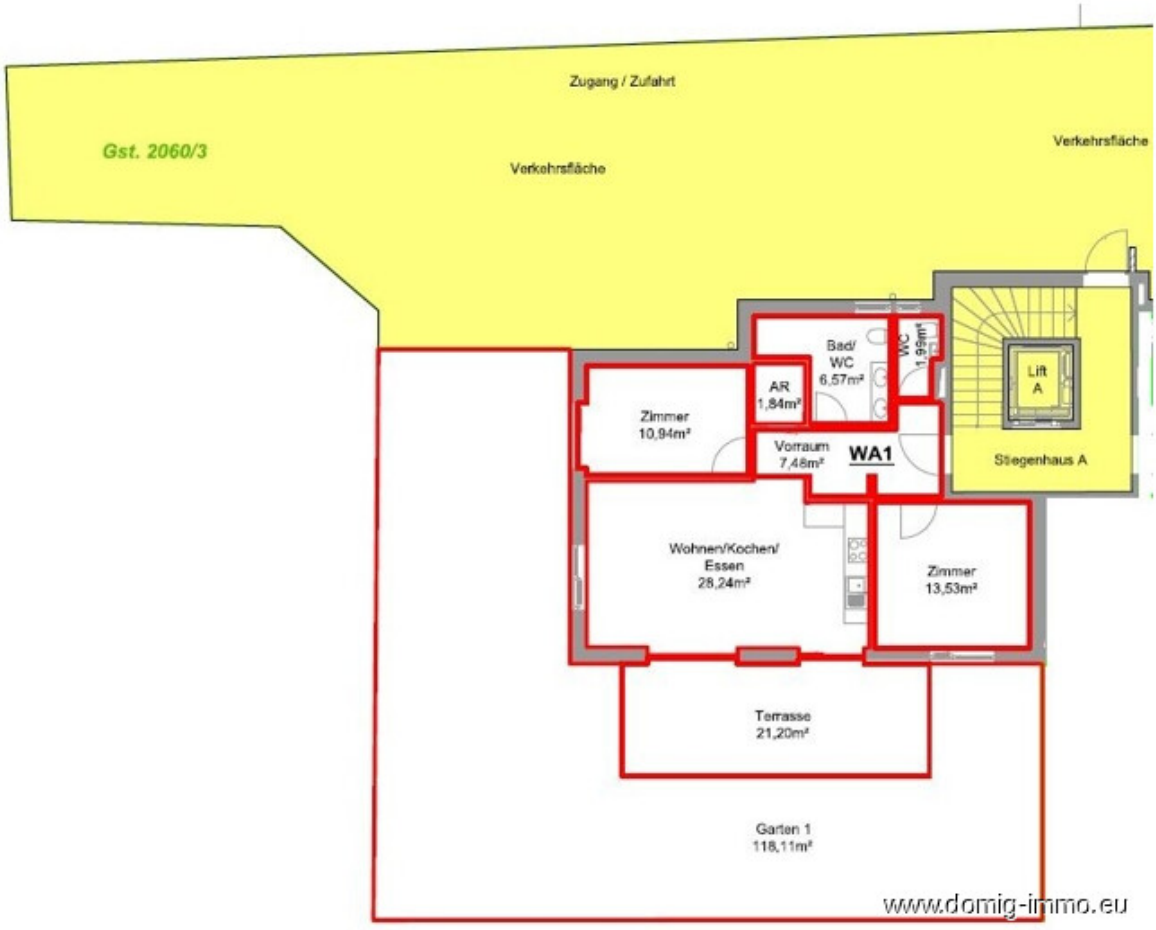
Kaufpreis: € 1.245.000,-- zzgl. Nebenkosten

Nebenkosten

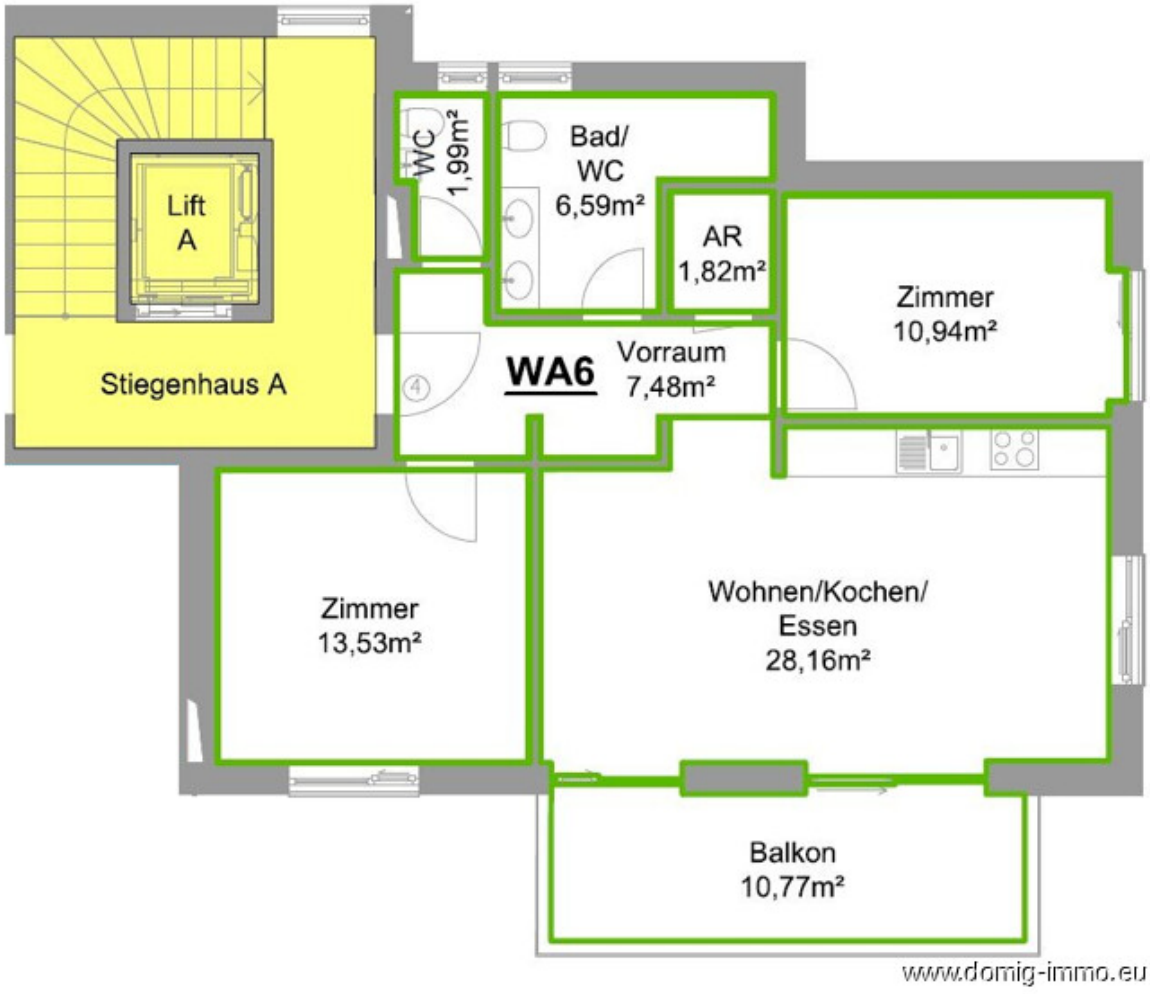
20% MwSt. zum Kaufpreis
3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung
1,2% Vertragskosten
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

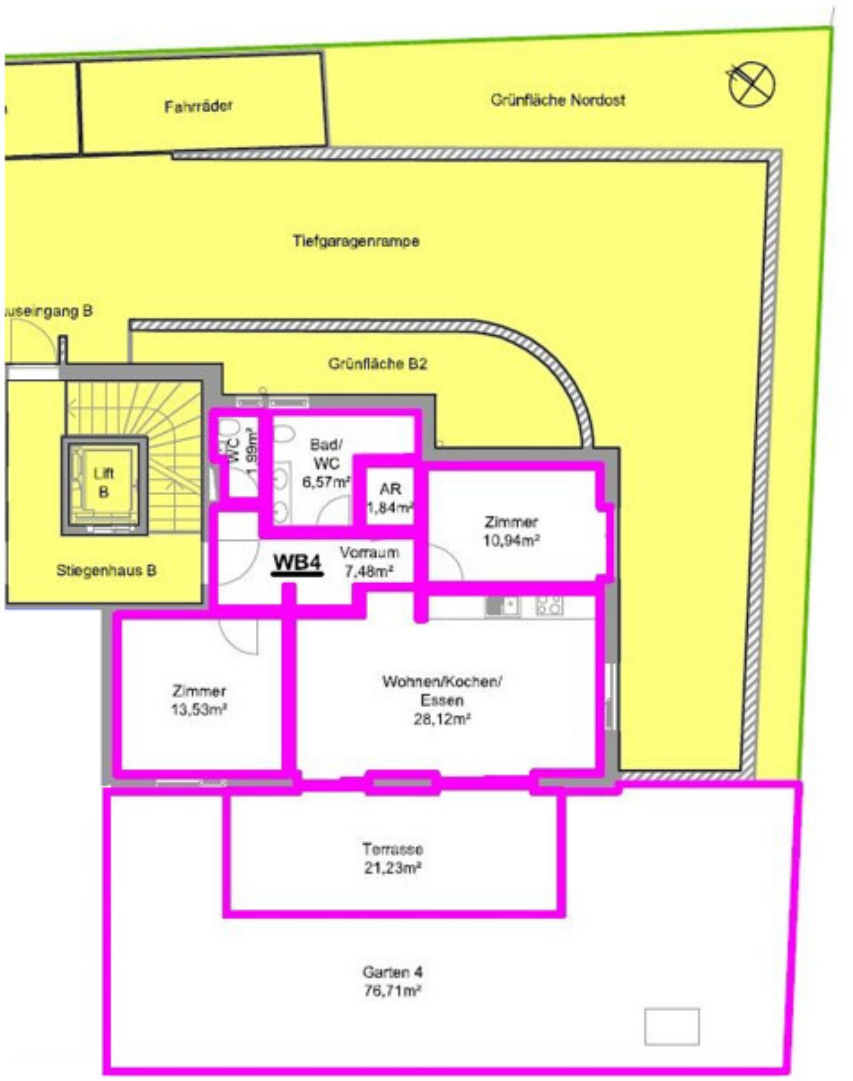
Grundriss 1/5



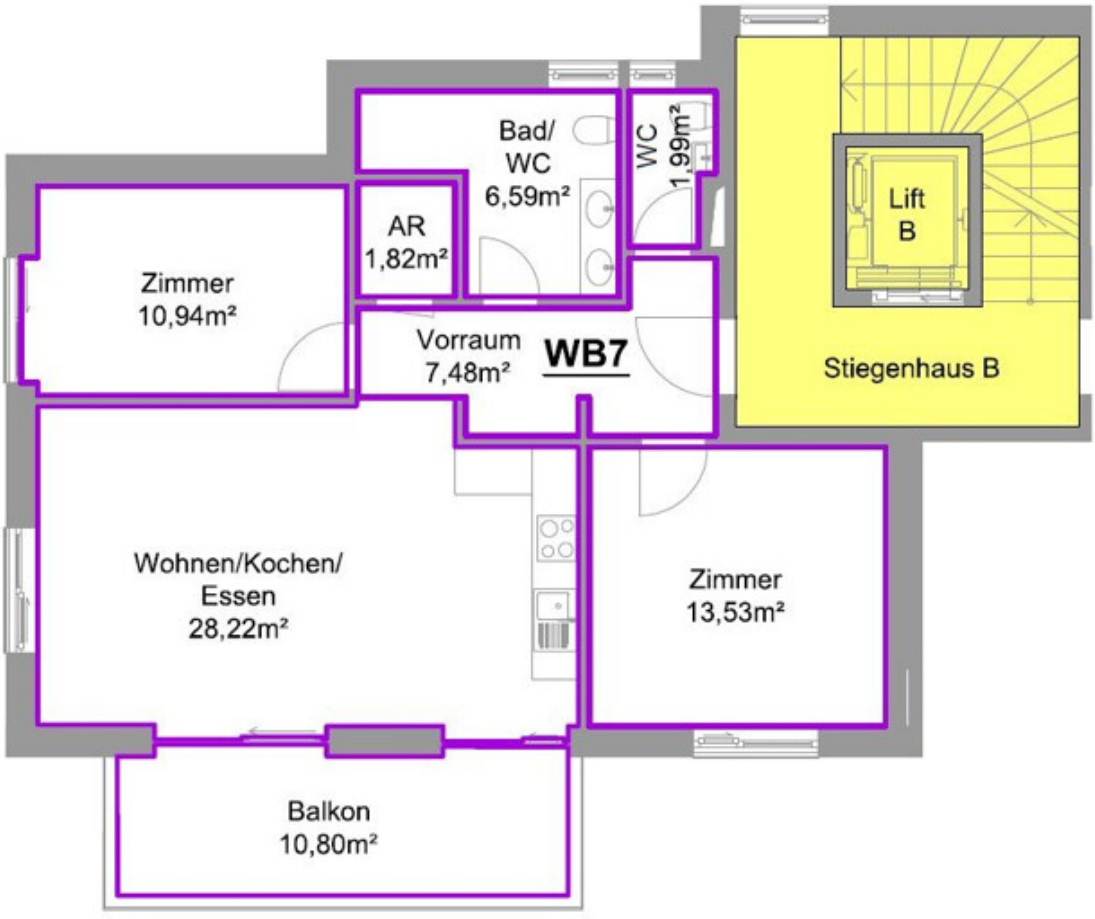
Grundriss 2/5



Grundriss 3/5



Grundriss 4/5



www.domig-immo.eu

Grundriss 5/5



Bildergalerie 1/4



Außenansicht



Außenansicht



Wohnungsbeispiel EG



Wohnungsbeispiel EG



Wohnungsbeispiel EG



Wohnungsbeispiel EG

Bildergalerie 2/4



Wohnungsbeispiel EG



Wohnungsbeispiel EG



Beispiel Bad



Beispiel Bad



Außenansicht Haus A



Außenansicht Haus A

Bildergalerie 3/4



Außenansicht



Außenansicht Haus A



Außenansicht Haus A



Außenansicht / Tiefgarageneinfahrt



Solarunterstützung



Tiefgarage

Bildergalerie 4/4



Tiefgarage



Tiefgarage



Aufzug / Stiegenhaus



Kellerabteile

Lageplan 1/3


RICS
Ladestation
Christian Fellner
198
Sintersbichl
Ferstl Ursula
Bodystylistin
Tännelerweg
Spezialestriche
Walser GmbH (Gl...
Jehovas Zeugen
Lechtal Straße
Fliesenstudio
Deutschmann Bad 2000
Shell
Drei-Tannen-Stadion
Reutte
198
179
Fernpassstraße
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


2062/3
2064/4
2061
2062/4
2064/3
Am Sportplatz
B198
1903/2
2060/1
2063/1
2064/1
2059/1
2060/2
2062/1
KG Reute
86031
15b
2062/2
2060/3
15a
2059/2
2074
2075
2078
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


198
McDonald's Reutte
K69
Fressnapf Reutte
Markt in deiner Nähe suchen
198
Shell
Mit Shell Go+ sparen
Sportbox Reutte
Gebrüder Weiss GmbH Reutte
Gebrüder Weiss - Logistiklösungen
179
www.domig-immo.eu
Heinrich-Ferienwohnung

Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn

Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at



Andreas H. Kathan
DOMIG Immobilien OG

Ankenreuthe 98/5
6858 Bildstein
Österreich
M: 004366475052951
andreas.k@domig-immo.eu

www.domig-immo.eu