



STEINBOCK®

I M M O B I L I E N



Bahnhofstraße 12,
6063 Rum



STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Hardfacts

- Lage: Bahnhofstraße 12, 6063 Rum
- Grundstücksfläche: 620m²
- Baujahr: 1949/59 – Zubau 1978
- Heizung: Gas
- Betriebskosten netto: 985,50€/Monat
- Heizkosten netto: 931,83€/Monat
- Hauptmietzins netto: 4.533,94€/Monat
- Wohnungen/Zimmer: 13 Tops
- Garagen: 2 Garagen
- Parkplätze: 4 Außenabstellplätze
- Eigentümer: 1/1



STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Exposé: Bahnhofstraße 12, 6063 Rum

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Anlageobjekt in attraktiver Lage von Rum bei Innsbruck. Das Gebäude befindet sich auf einem rund **620m² großen Grundstück** und verfügt über **vier Ebenen mit jeweils ca. 100m² Nutzfläche pro Geschoss**.

Das Haus bietet eine interessante Kombination aus **bereits vermieteten Einheiten** sowie **Entwicklungspotenzial**, wodurch es sowohl für **Kapitalanleger** als auch für **Projektentwickler** eine spannende Investitionsmöglichkeit darstellt.

Gebäudeaufteilung

Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich sämtliche **Kellerabteile** sowie ein **gemeinschaftlicher Waschraum** mit Waschmaschinen.

Erdgeschoss & 1. Obergeschoss

Auf diesen beiden Etagen befinden sich insgesamt **12 einzeln vermietete Zimmer**.

Die Mieter nutzen gemeinsam:

- eine **Gemeinschaftsküche**
- **Gemeinschaftsbadezimmer**
- **Gemeinschaftsaufenthaltsräume**

Dieses Konzept eignet sich besonders für **Arbeiter-, Studenten- oder Monteurzimmervermietung**.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich eine vollwertige Wohnung mit:

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Einbauküche

eigenständigem Wohnbereich



STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Exposé: Bahnhofstraße 12, 6063 Rum

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Das Grundstück verfügt über:

- **2 vermietete Garagen**
- **4 Außenabstellplätze** (nicht fix zugeordnet)
- einen **großen Gemeinschaftsgarten**, der von allen Bewohnern genutzt werden kann

Der Garten bietet zusätzlichen Mehrwert für die Bewohner und erhöht die Attraktivität des Objektes.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Bahnhofstraße 12 in Rum**, einer beliebten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu Innsbruck.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung:

- **ca. 200 Meter zum Bahnhof Rum**
- Anbindung an **Regionalzüge, Busse und Straßenbahn**
- schnelle Erreichbarkeit von **Innsbruck**

Trotz der Nähe zur Bahn ist **kein störender Verkehrslärm wahrnehmbar**.

Heizung

Das Gebäude wird mittels **Gasheizung** beheizt.

Der **Gaspreis ist über die Hausverwaltung bis 2028 fixiert**, wodurch eine gute **Kostenplanung und Stabilität der Betriebskosten/Heizkosten** gewährleistet ist.



STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Exposé: Bahnhofstraße 12, 6063 Rum

Kennzahlen:

- **Grundstücksgröße:** ca. 620 m²
- **Nutzfläche:** ca. 400 m² (4 Etagen à ca. 100 m²)
- **Zimmervermietung:** 12 Zimmer
- **Zusätzliche Einheit:** 1 Wohnung im Dachgeschoss
- **Garagen:** 2 (vermietet)
- **Außenstellplätze:** 4

Kaufpreis: 1.350.000 €

Netto-Mieteinnahmen: ca. 4.533 € / Monat

Netto-Mieteinnahmen pro Jahr: ca. 54.396 €

Mietrendite: ca. 4 %

Investmentpotenzial

Die Liegenschaft eignet sich ideal für:

- **Kapitalanleger**, die ein bereits laufend vermietetes Objekt suchen
- **Projektentwickler**, die das Grundstück bzw. Gebäude weiterentwickeln möchten
- mögliche **Umstrukturierung in Wohnungen** oder andere Nutzungskonzepte

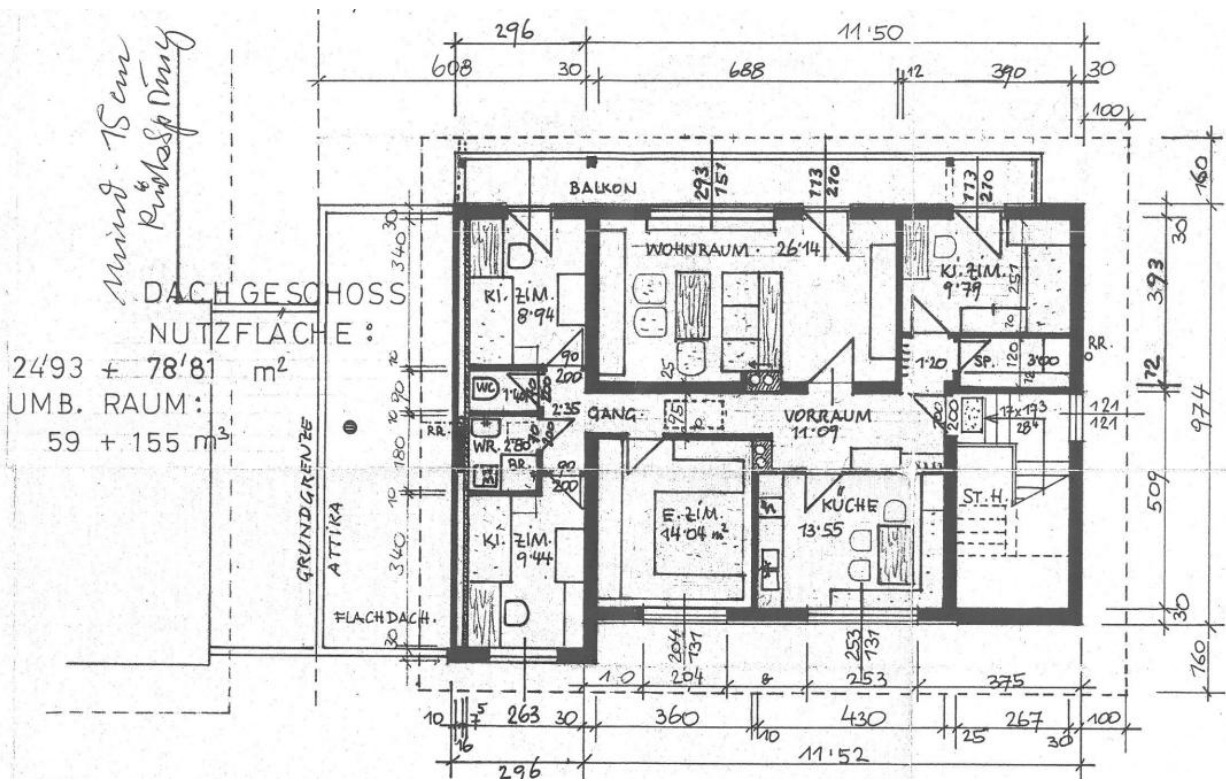
Durch die **gute Lage, die Grundstücksgröße und die vorhandene Struktur** bietet das Objekt attraktives **Wertsteigerungspotenzial**.



STEINBOCK®

I M M O B I L I E N

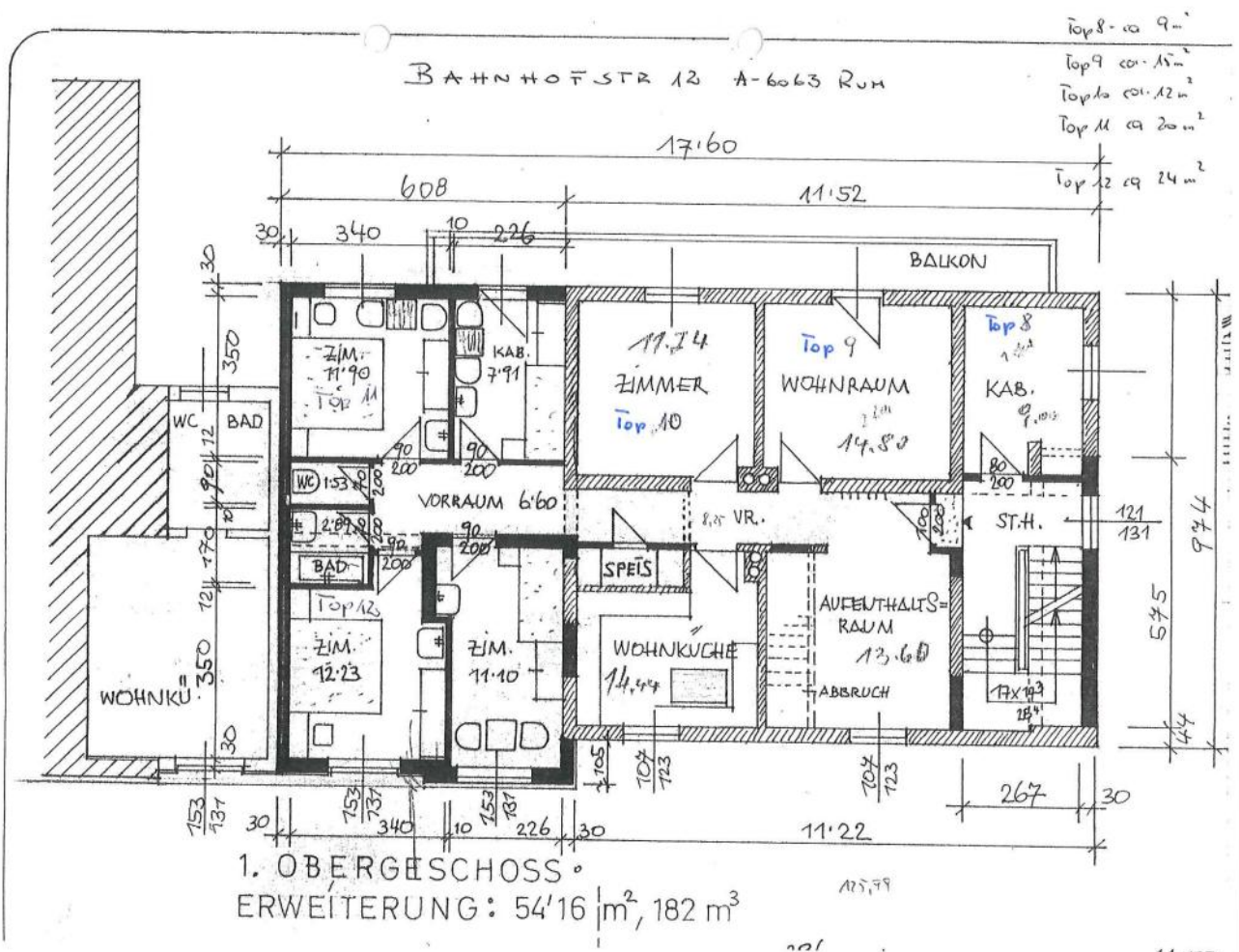
Plan Dachgeschoss:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

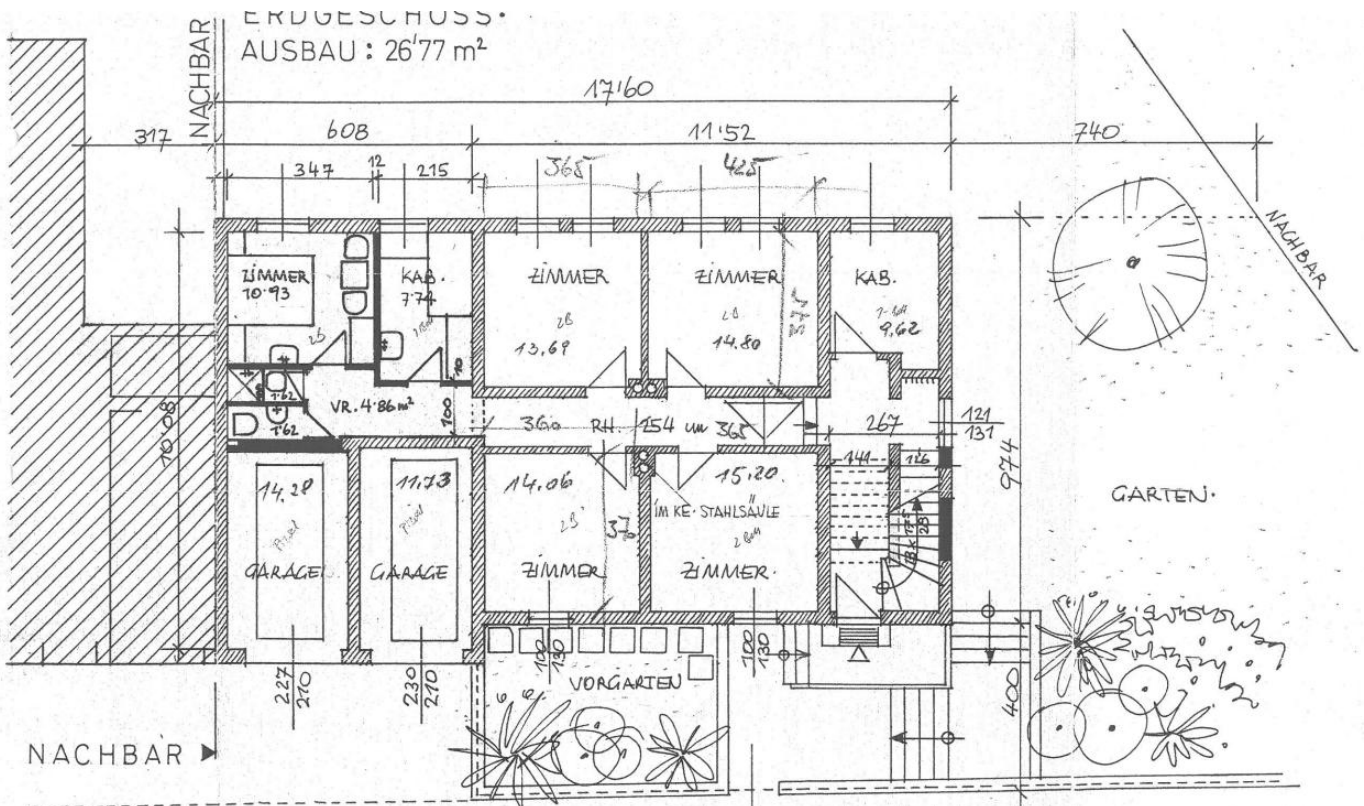
Plan 1. OG:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

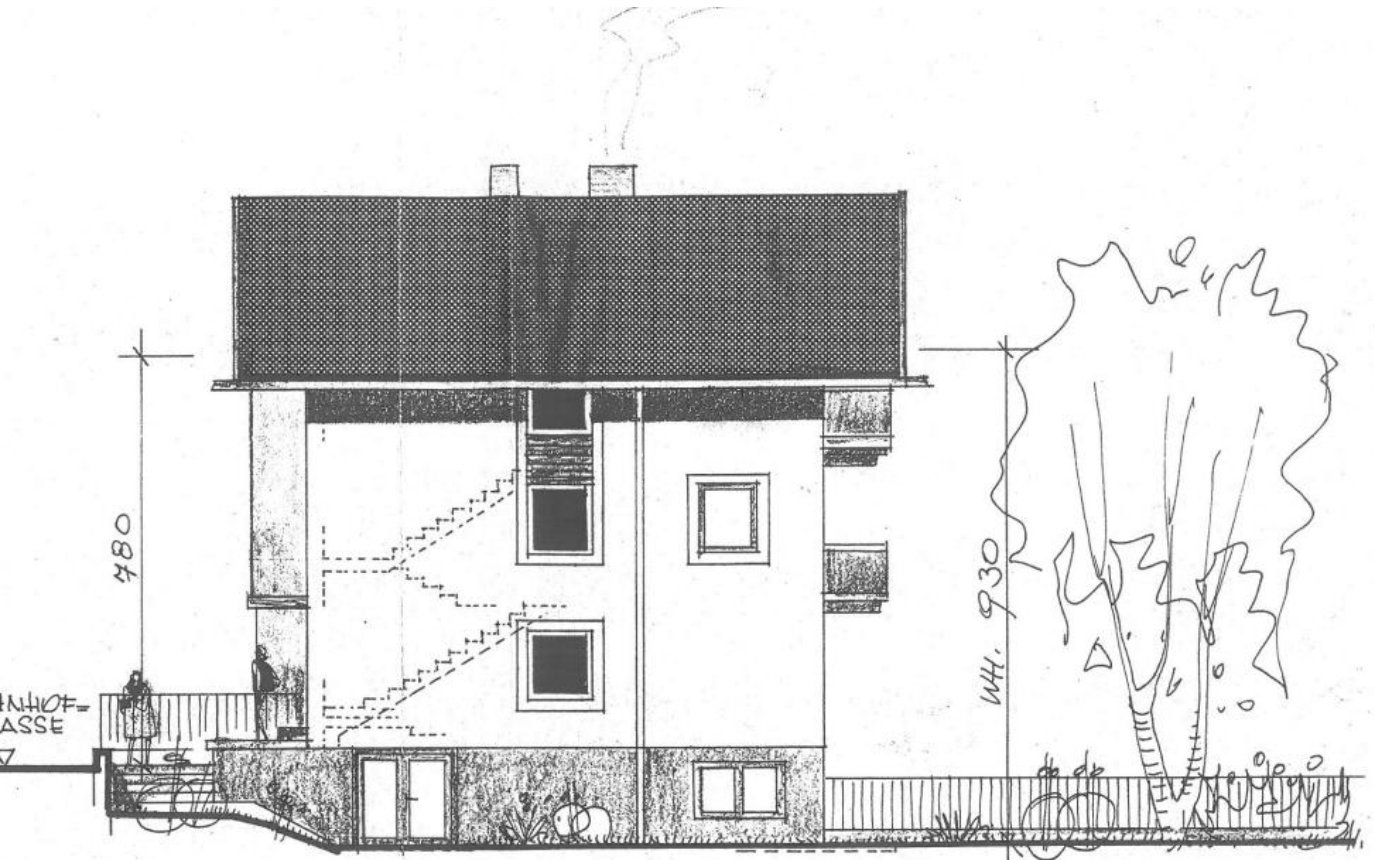
Plan EG:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Plan Nordansicht:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Plan Ostansicht:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Fotos:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Fotos:





STEINBOCK®
I M M O B I L I E N

Zusammenfassung:

Das Anlageobjekt in der **Bahnhofstraße 12 in 6063 Rum** steht auf einem ca. **620 m² großen Grundstück** und verfügt über **vier Etagen mit jeweils rund 100 m² Fläche**. Im **Untergeschoss** befinden sich Kellerabteile und ein gemeinsamer Waschraum. Im **Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** sind **12 einzeln vermietete Zimmer mit Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsbädern und Aufenthaltsräumen** untergebracht. Im **Dachgeschoss** befindet sich zusätzlich eine **vollwertige Wohnung mit Einbauküche sowie Badezimmer mit Dusche und Badewanne**. Das Haus wird mit **Gas beheizt**, der Gaspreis ist über die Hausverwaltung **bis 2028 fixiert**. Zum Objekt gehören außerdem **zwei vermietete Garagen, vier Außenstellplätze und ein großer Gemeinschaftsgarten**. Der **Bahnhof Rum** ist nur **ca. 200 m entfernt**, wodurch eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht. Der **Kaufpreis beträgt 1.350.000 €**, bei monatlichen **Netto-Mieteinnahmen von ca. 4.533 € (ca. 4 % Rendite)**. Das Objekt eignet sich sowohl für **Kapitalanleger als auch für Projektentwickler**.

Kaufpreis:

1.350.000 €

Kontakt Daten:

Alexander Payr
Steinbock Immobilien GmbH & CoKG
Steinbockallee 13
6063 Rum

Tel.: +43 512/ 24651 0 33
E-Mail.: office.immo@steinbock.at
Web.: www.steinbock-immo.at