

Investmentobjekt mit Tankstelle, Gastronomie und Wohnhaus in Frequenzlage



Blick Richtung Süden

Objektnummer: 0009000523

Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Kufstein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Sonstige - Sonstige

Land:

Österreich

PLZ/Ort:

6330 Kufstein

Heizwärmebedarf:

G 424,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

E 2,60

Kaufpreis:

1.900.000,00 €

Infos zu Preis:

<p>Preiszusammenstellung:</p><p>
</p><p>Grundstücke 689/9 und .1432/2 — gesamt 1.039 m² (Tankstelle und Gastronomie) € 1.400.000,-</p><p>
</p><p>Grundstück 678/4 — 757 m² (Wohnhaus)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

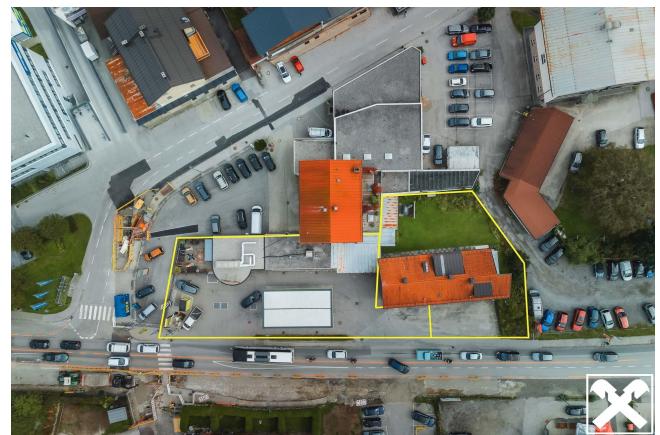
Ihr Ansprechpartner

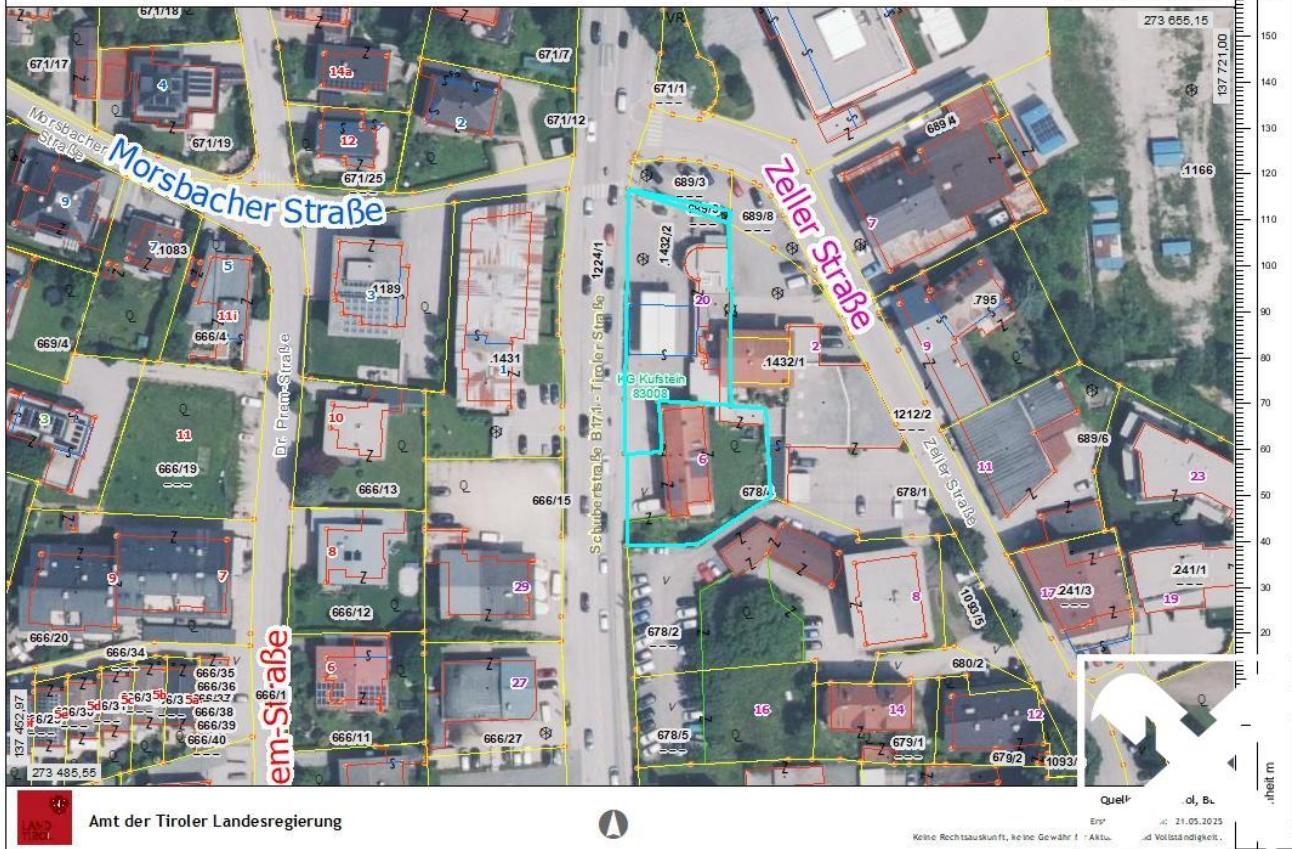


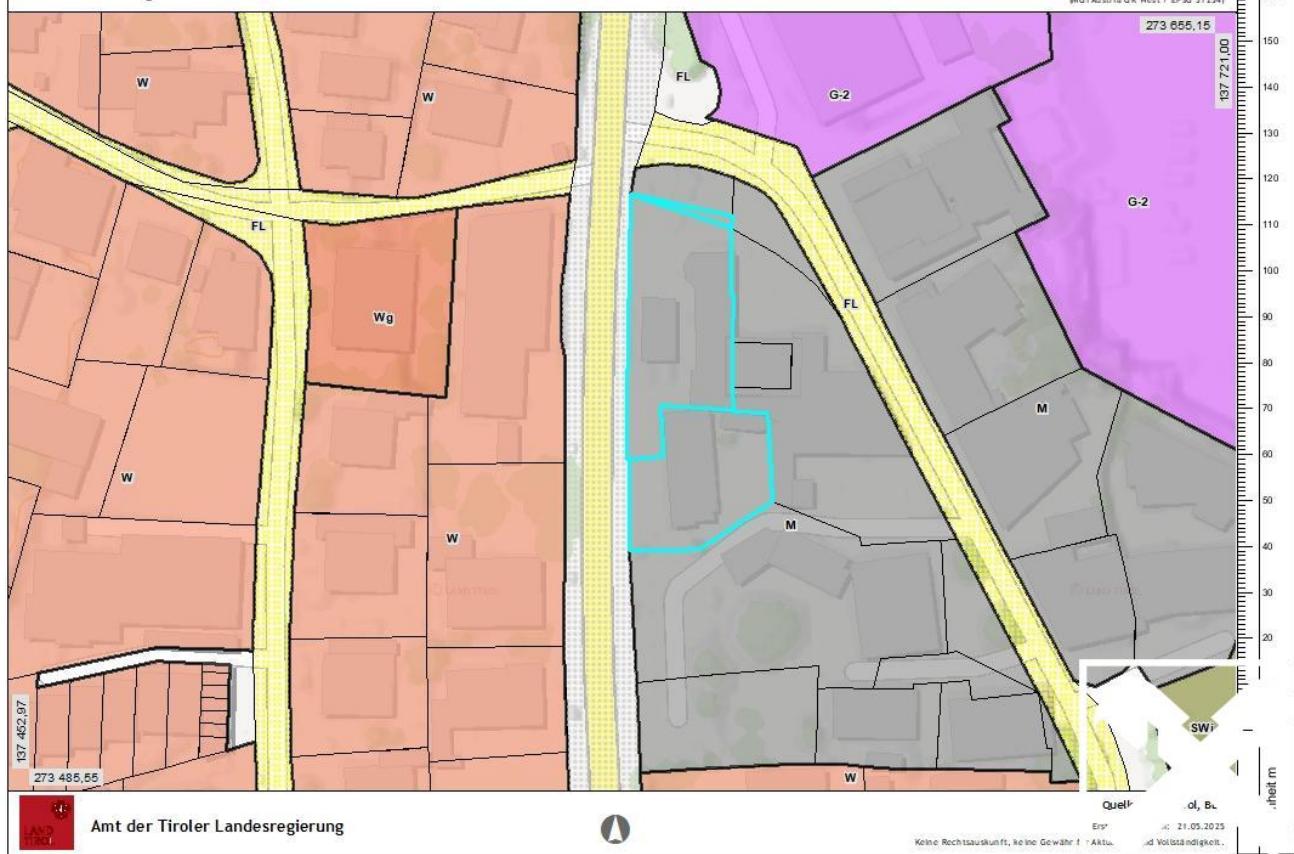
Stefan Esterhammer

Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen
Oberer Stadtplatz 1a
6330 Kufstein

T 50181
H +43 5372 200-50181







Objektbeschreibung

Premium-Investment an hochfrequenter Verkehrsachse - Automatentankstelle mit Gastronomie & Wohnhaus

Zum Verkauf steht eine vermietete Liegenschaft in Kufstein-Zell, unmittelbar an der B 171 (Tiroler Straße), ein seit Jahrzehnten etablierter Tankstellenstandort mit optimaler Sichtbarkeit und sehr hoher Frequenz.

Die Liegenschaft besteht aus drei Grundstücken mit insgesamt **1.796 m²** Nutzfläche (siehe Aufteilung unten) und eignet sich ideal für Mineralölgesellschaften, Betreiber von Tankstellen sowie renditeorientierte Investoren.

Liegenschaft / Flächen

- Grundstücke **689/9 und .1432/2 — gesamt 1.039 m²** (Tankstelle und Gastronomie)
- Grundstück **678/4 — 757 m²** (Wohnhaus)
- Widmung: **TROG § 40.2 – Allgemeines Mischgebiet**

Standort / Lagevorteile

- Zentrale Lage an der Nord-Süd-Achse zwischen München und Innsbruck sowie die Nähe zur deutschen Grenze - ideal für Transit, Pendlerverkehr und grenzüberschreitenden Kundenstrom
- eine der Hauptdurchzugsstraßen mit erheblichem Verkehrsaufkommen- sehr gute Sichtbarkeit und Kundenfrequenz unmittelbar an der B 171
- Gemischt genutztes Umfeld - kontinuierlicher lokaler Kundenstamm durch Wohnbebauung, Gewerbe und Nahversorgung
- guter Anschluss an ÖPNV - Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar

Objektbeschreibung (Nutzung & baulicher Zustand)

- **Automatentankstelle:** in gutem Gesamtzustand, funktional, modern mit flachem, weit auskragendem Flugdach
- **Ehemaliges Tankstellengebäude ?** Gastronomie: Solide Substanz, charakteristische

Tankstellenarchitektur der 1960er, rotbraunes Sichtklinker-Mauerwerk, großzügige Fensterflächen. Für den Gastronomiebetrieb wurden umfangreiche Umbauten vorgenommen (moderne Edelstahlküche mit Lüftungs-/Brandschutztechnik, Außenterrasse/Gastgarten).

Vermietungs- / Pachtsituation (Ertragslage)

- **Tankstelle:** planbare und sichere Erträge durch langfristige Verpachtung (bis 31.12.2036) an die **Avanti GmbH**. Die automatisierte Tankstelle wurde vollständig von der Pächterin neu errichtet. Die Errichtung erfolgte als **Superädifikat** (§ 435 ABGB).
- **Gastronomie:** Pachtvertrag 2024 abgeschlossen, befristet bis **31.01.2031**; umfasst Gastlokal, Lagerflächen, westseitige Terrasse und zugehörige Parkplätze.
- **Wohnhaus:** 4 Wohnungen mit je ca. 50 m² und 1 Wohnung mit ca. 150 m². Details zur Vermietung werden auf persönliche Anfrage übermittelt. Große Gartenfläche vorhanden, Zufahrtsmöglichkeit zum Haus ist von beiden Seiten gegeben.
- **Doppelgarage / Stellplätze:** Vorhanden; derzeit von Wohnhausmietern genutzt.

Investment-Argumente

- Hochfrequenter, historisch etablierter Tankstellenstandort mit ausgeprägter Sichtbarkeit an einer bedeutenden Nord-Süd-Transitachse und in Grenznähe zu Deutschland — hervorragende Erschließung für Durchgangs- und Zielverkehr.
- Langfristige Verpachtung an einen großen Mineralölkonzern (stabile Cashflows, Pachtvertragssicherheit bis mindestens 31.12.2036).
- Zusätzliche Ertragsquellen durch Gastronomie (bis 01/2031) und Wohnhausvermietung.
- Bauliche Substanz solide; Automatisierte Tankstelle entspricht modernen Anforderungen. Entwicklungspotenzial beim Wohnhaus vorhanden

Kurzfazit

Strategisch gelegenes, renditestarkes Gesamtpaket: automatisierte Tankstelle mit langfristiger Pacht, zusätzlich verpachtete Gastronomie sowie Wohnhaus auf drei Grundstücksparzellen - ein interessantes Angebot für Mineralölgesellschaften, Betreiber von Tankstellen sowie Investoren, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und Standortsicherheit legen.

Detaillierte Informationen erhalten Sie gerne auf ausdrückliche, persönliche

Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!