

Premium-Anlage in Premium-Lage mit Premium-Ausblick



Anlageobjekt in Micheldorf zu kaufen

Objektnummer: 1616_2750

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf
Baujahr:	ca. 2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	883,00 m ²
Stellplätze:	31
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.242.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Egon Graßegger

RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 22
H +43 676/846126722
F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Interessanter Mietermix - interessante Rendite

Büro- und Geschäftsgebäude an der Ampelkreuzung Micheldorf Mitte

Micheldorf: gemeinsam mit der Bezirkshauptstadt das Zentrum des oberen Kremstals; gesunder Wirtschaftsraum mit gewachsener Infrastruktur; gute Erreichbarkeit in den oberösterreichischen Zentralraum über die Pyhrnautobahn bzw. Schnellbahn und in die südlichen Freizeit- und Tourismusgebiete;

Top Lage an der Ampelkreuzung Micheldorf Mitte, direkt an der B138; deutliche Aufwertung und höhere Frequenz durch den Ausbau der Pyhrnbahnstrecke; auch zu Fuß bequem nach Micheldorf; Vis-à-vis der modernisierte Michelpark mit MÖBELIX, Apotheke, Bodenfachzentrum, Donau-Versicherung und etlichen Ärzten und Therapeuten;

Büro- und Geschäftshaus 2002 in Massivbauweise errichtet; gegliedert in drei Bereiche; ostseitig 3-geschossiges Bürogebäude, 2-geschossiger Westtrakt und der verbindende Mitteltrakt mit dem Prüfzentrum;

Arbö-Prüfzentrum mit gesamt ca. 245 m² Nutzfläche; bezogen Ende 2001, Mietvertrag mit Kündigungsverzicht seitens Arbö bis 30.06.2030; vor wenigen Jahren modernisiert und den aktuellen Anforderungen an ein Prüfzentrum angepasst;

Osttrakt voll vermietet; Geschäftslokal im EG und Büro im 1. OG mit gesamt ca. 160 m² kürzlich von technischen Büro für Umwelttechnik bezogen; 2. OG mit Rechtsanwaltskanzlei auf rund 55 m² mit herrlichem Ausblick; im Untergeschoss Haustechnik sowie ein Kellerraum; Das Obergeschoss des Westtrakt jahrelanger im Zeichen der Steuerberatung, künftig unterteilt in 3 bis 4 Büros mit gemeinsam genutzten Allgemeinräumen; das Büro 1 soeben an BMD-VorOrt- Partner und Steuerberater übergeben; Weitere Büroräumlichkeiten mit gesamt ca. 143 m² auch zur Eigennutzung verfügbar; Im Erdgeschoss eine bewilligte Wohnung, gemeinsam mit dem weiteren Büro und gesamt 163 m² seit Jahren durch Uniqa-Versicherungsagentur genutzt.

Jeder Gebäudeteil mit ausreichend Stellplätze, insgesamt rund 30 Stellplätze, sieben davon frei verfügbar; Aussenanlagen rundum befestigt, pflegeleicht angelegt und optisch ansprechend bepflanzt; 3 E-Ladepunkte auch öffentlich zugänglich; auf den Dächern installierte Photovoltaikanlage mit 50 kWp Leistung, als Energiegemeinschaft betrieben, größtenteils Deckung des Strombedarfs der teilnehmenden Mieter; Speicherbetrieb und Notstromversorgung vorbereitet;

rund 6,5 % Brutto-Rendite auf Basis der derzeit aktuellen Netto-Mieteinnahmen, allfälliges Leerstandsrisiko so berücksichtigt; Erträge aus PV-Anlage und Landepunkte inkludiert; Betriebs- und Heizkosten auf Basis jahrelangen Durchschnittswerten;

Rundum eine Premium-Lage mit Premium-Aussichten in die Umgebung und in die Zukunft. Ang

abe
n g
em
äß
ges
etzli
che
m E
rfor
der
nis:

Für Rückfragen und weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung für eine Besichtigung erreichen Sie Herrn Ing. Egon Graßegger gerne unter 0676 / 846 126 722 oder 07582 / 61267 - 22.

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw
office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.

PS Einladung zum Immo-Talk Abend am Do 23.12.25 ab 19 Uhr, Kulturhaus Römerfeld,
Windischgarsten, Gleinkerseestraße 13