

Attraktives Anlageobjekt mit solider Rendite und vielseitigem Nutzungspotenzial



Flexibel nutzbares Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 16239

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4880 St. Georgen im Attergau |
| Baujahr: | 1979 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 395,50 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 2 |
| Garten: | 174,00 m ² |
| Keller: | 81,39 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 123,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,99 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Betriebskosten: | 795,00 € |
| Infos zu Preis: | |

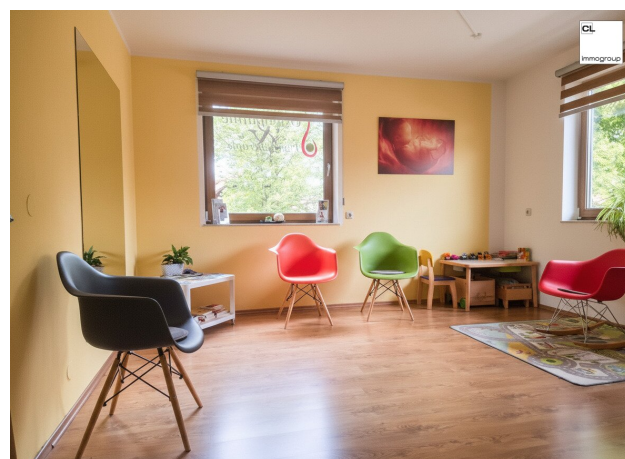
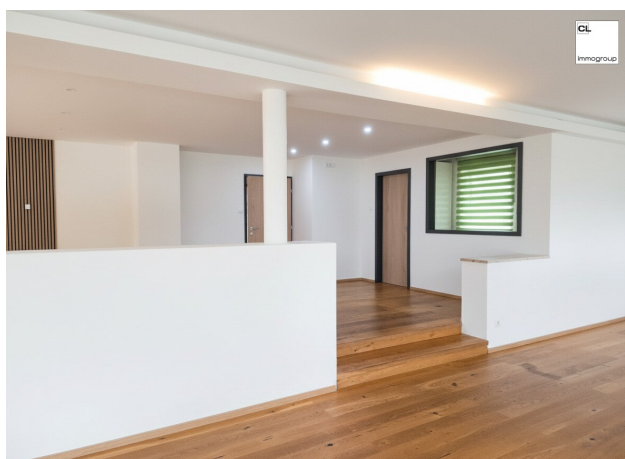
Zusammenstellung Betriebskosten: EG € 335,- monatlich OG € 210,- monatlich DG € 250,- monatlich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt mit solider Rendite und vielseitigem Nutzungspotenzial

In der begehrten Marktgemeinde St. Georgen im Attergau – einem charmanten Ort mit hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität – präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus als ideale Gelegenheit für Anleger und Investoren.

Das Objekt umfasst drei selbstständige, im Wohnungseigentum geführte Einheiten und überzeugt durch eine klare Trennung der Nutzungsebenen sowie ein breites Spektrum an Verwertungsmöglichkeiten – von stabilen Mieteinnahmen bis hin zu flexibler Eigennutzung.

Erdgeschoss:

Ca. 123 m² großes, straßenseitig ausgerichtetes Geschäftslokal mit großzügiger Schaufensterfront. Ideal für Büro, Praxis oder Einzelhandel. Eine Umwidmung in eine attraktive Gartenwohnung ist jederzeit möglich. Der rund 174 m² große Garten mit sonniger Terrasse bietet zusätzlichen Mehrwert.

Obergeschoss:

Ca. 83 m² große, helle 3-Zimmer-Einheit mit effizientem Grundriss. Derzeit bis 31. 03. 2026 an ein Physiotherapiezentrum vermietet – mit Interesse an einer Verlängerung des Mietverhältnisses. Eine solide Mieterstruktur garantiert hier stabile Erträge.

Dachgeschoss:

Ebenfalls ca. 83 m² Wohnfläche – ideal zur Eigennutzung oder als zusätzliche Vermietungseinheit.

Keller & Nebenflächen:

Der großzügige Keller (ca. 81 m²) bietet vielseitige Lager- und Stauraummöglichkeiten. Eine ca. 26 m² große Garage rundet das Angebot ab.

Ob als renditestarkes Investment, zur Kombination von Wohnen und Gewerbe oder für die Nutzung als Mehrparteienhaus – diese Liegenschaft vereint Flexibilität, Wertbeständigkeit und attraktive Entwicklungsperspektiven in einer der gefragtesten Regionen des Attergaus.

Kontakt:

Elisabeth Ebner
+43 660 84 97 797

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.