

## **Attraktives Anlageobjekt mit solider Rendite und vielseitigem Nutzungspotenzial**



Flexibel nutzbares Mehrfamilienhaus

**Objektnummer: 16239**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

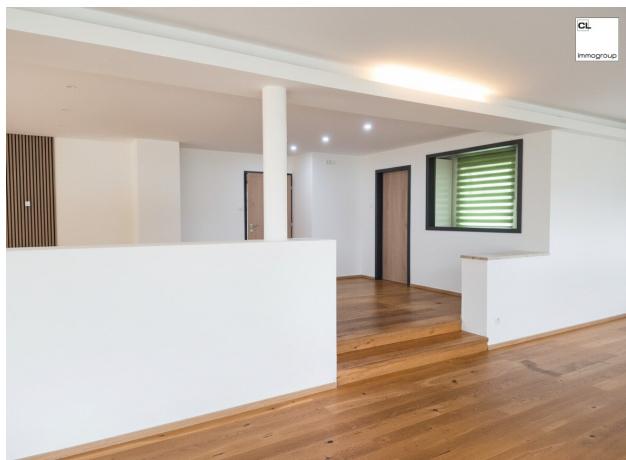
Zusammenstellung Betriebskosten: EG € 335,- monatlich OG € 210,- monatlich DG € 250,- monatlich

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Garten mit sonniger Terrasse bietet zusätzlichen Mehrwert.

### Obergeschoss:

Ca. 83 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal zur Eigennutzung oder als zusätzliche Vermietungseinheit.

### Keller & Nebenflächen:

Der großzügige Keller (ca. 81 m<sup>2</sup>) bietet vielseitige Lager- und Stauraummöglichkeiten. Eine ca. 26 m<sup>2</sup> 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 Entwicklungserspektiven 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.