

## Attraktive Investmentchance in Bestlage – familiär geführtes Wohn- & Gewerbeobjekt



Liegenschaft Ampflwang

**Objektnummer: 25-00533**

**Eine Immobilie von Signitas Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	151,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3% v. Kaufpreis zzgl. 20% MWSt

## Ihr Ansprechpartner



**Gorica Nikolic**

Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T 00436607031332  
H 00436607031332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











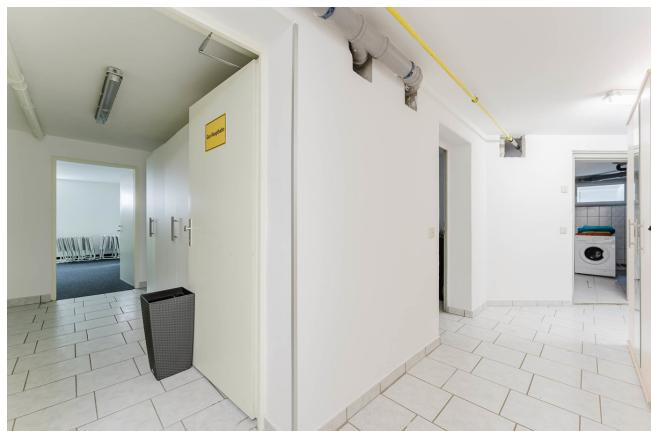




















IMMOBILIENMAKLER/IN

*Wir suchen dich!*

Werde Teil unseres Erfolgs.  
Jetzt bewerben!  
[www.signitas.at](http://www.signitas.at)

**S**

The advertisement is for a real estate agent (IMMOBILIENMAKLER/IN). It features a woman with blonde hair, smiling and holding a tablet. The text on the left side of the image reads 'IMMOBILIENMAKLER/IN' in bold capital letters, followed by the phrase 'Wir suchen dich!' in a stylized, handwritten font. Below this, there is a call to action: 'Werde Teil unseres Erfolgs.' and 'Jetzt bewerben!', followed by the website 'www.signitas.at'. In the top right corner, there is a stylized 'S' logo.

## Objektbeschreibung

Diese vielseitige, familiär geführte Liegenschaft liegt in sonniger, gut erreichbarer Lage im Herzen von Ampflwang und verbindet Wohnen, Arbeiten und Investieren auf besonders angenehme Weise. Mit viel Sorgfalt gepflegt, präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand und strahlt eine Atmosphäre aus, in der man sich sofort willkommen fühlt. Im Obergeschoss stehen zwei helle Wohneinheiten zur Verfügung. Das Erdgeschoss beherbergt ein etabliertes Friseurstudio sowie eine modern genutzte Therapiepraxis – beide fest in der Region verankert und geschätzt. Zusätzlich ist die Immobilie unterkellert und bietet wertvollen Stauraum sowie Nutzungsmöglichkeiten. Alle Einheiten sind vermietet und sichern stabile, laufende Mieteinnahmen. Ampflwang zählt zu den aufstrebenden Standorten im Bezirk Vöcklabruck und begeistert durch seine einzigartige Verbindung aus Natur, Lebensqualität und Infrastruktur. Reitwege, Wälder und Freizeitangebote direkt vor der Tür treffen auf die Nähe zum Attersee, die schnelle Erreichbarkeit der Stadt Vöcklabruck sowie optimale Verkehrsanbindungen über die umliegenden Autobahnen. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Hofer, Billa, DM und eine Trafik. Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind rasch erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheke und vielfältige Gastronomiebetriebe, die den Alltag angenehm und lebenswert machen. Ein weiterer Vorteil dieser Liegenschaft ist die Flexibilität: Nach Absprache können die einzelnen Einheiten auch separat erworben werden, wobei der Gesamtverkauf bevorzugt wird. Sichern Sie sich gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Gerne senden wir Ihnen vorab ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen unverbindlich zu! Video:

<https://www.youtube.com/watch?v=4eX54ODvbeo> Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse) bearbeiten können! Für weitere Fragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen Frau Gorica Nikolic unter der Mobilnummer +43 660 7031332 gerne zur Verfügung. Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.signitas.at](http://www.signitas.at)