

**Dorf Leben - Attraktives 64 m<sup>2</sup> Geschäftslokal / Büro /  
Praxis + 14 m<sup>2</sup> Lager**



Innenansicht

**Objektnummer: 0004002879**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel - Ladenlokal        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4894 Oberhofen am Irrsee         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 13,92 m <sup>2</sup>             |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 54,84 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,74                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.206,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 705,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.005,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 300,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

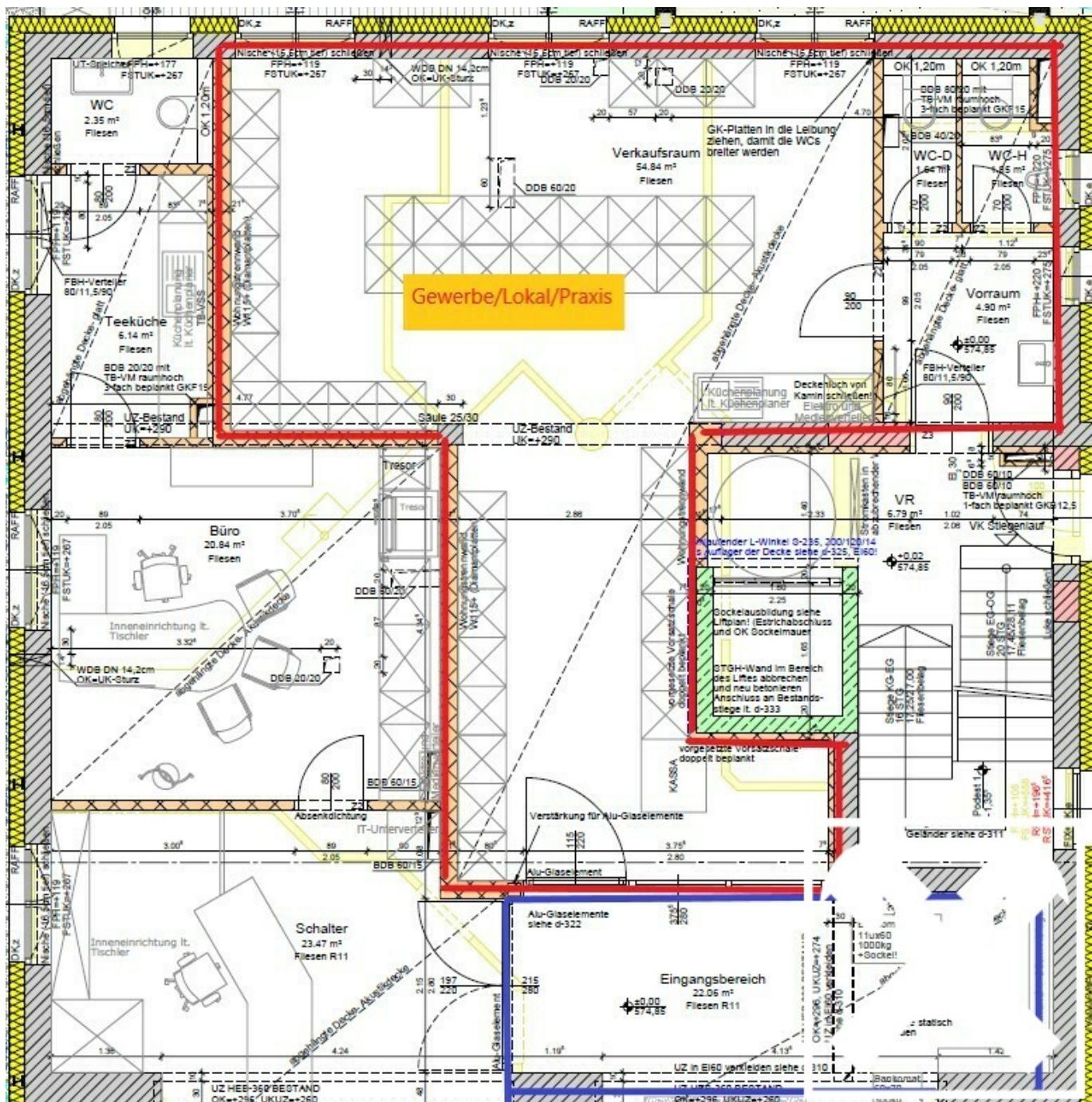


**Anna-Lena Victora**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz







# Objektbeschreibung

## **Dorfleben, wie es sein soll – Oberhofen lebt Tradition**

Oberhofen am Irrsee bietet eine ideale Mischung aus idyllischem Dorfleben und verkehrsgünstiger Lage. Die Gemeinde besticht durch eine intakte Infrastruktur und hohe Frequenzlage. Kindergarten, Schule, Bank und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Neues Geschäftslokal / Café / Büro / Praxis im Zentrum von Oberhofen**

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie liegt im Erdgeschoss eines Geschäftshauses mit Bank im Erdgeschoss und vier darüberliegenden Mietwohnungen.

## **Objekt-Highlights**

- Großzügiger Hauptbereich: 54,84 m<sup>2</sup>, ideal als Café, Verkaufsraum, Büro, Servicecenter oder Praxis
- WC-Anlage Damen/Herren: 3,70 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 4,90 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 13,92 m<sup>2</sup>
- vielseitig nutzbar – flexible Raumgestaltung nach Ihren Bedürfnissen

## **Top-Lage**

Oberhofen liegt am Nordufer des Irrsees und bietet dank der Nähe zur Westbahn sowie zur Autobahnauffahrt Mondsee eine hervorragende Verkehrsanbindung. Gleichzeitig genießen Sie die Lebensqualität eines charmanten Dorfes am Rande des Salzkammerguts.

Das lebendige Vereinsleben der Gemeinde – von Musik und Kultur bis Sport – rundet das Angebot ab und macht Oberhofen zu einem attraktiven Standort für Arbeit und Freizeit.