

**modernes barrierefreies Zinshaus mit großzügigen  
Freiflächen**



**Objektnummer: 7834/43**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4970 Eitzing                                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.099,32 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 252,65 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 5  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 22   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a                 |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,70   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.690.000,00 €                                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.446,97 €                                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz







# **Objektbeschreibung**

Dieses im Jahre 2018 fertig gestellte Objekte verfügt über 1099,32 m<sup>2</sup> Nutzfläche und teilt sich in 12 Wohnungen und 2 Gewerbeblächen.

Um jeder Altersgruppe das problemlose Wohnen zu ermöglichen, ist das gesamte Haus barrierefrei zu begehen und die Gänge breit gestaltet.

Die Wohn- und Schlafräume wurden mit Eichenparkett ausgestattet. In den Badezimmern wurden Fliesen an den Böden und Wänden angebracht.

Jede Wohnung verfügt über großzügig Freiflächen in Form von Terrassen, Loggien oder Dachterrassen, ein Kellerabteil und einen Parkplatz. Der Garten, kann von allen Bewohnern genutzt werden.

Das Geschäftslokal 1 wurde im Jahr 2022 umgebaut. Diese wird von einem Allgemeinmediziner als Ordination genutzt.

Alle Mietverträge sind befristet abgeschlossen und können jährlich indexiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap