

**\*\*VERKAUFT\*\* Bezirk Rohrbach: Zinshaus mit 4  
Wohnungen, 3 Fremdenzimmer und Gaststätte – Ideal für  
Investoren!**



**Objektnummer: 5950/4141**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4133 Niederkappel
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	259,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	1.300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 150,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	665,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32

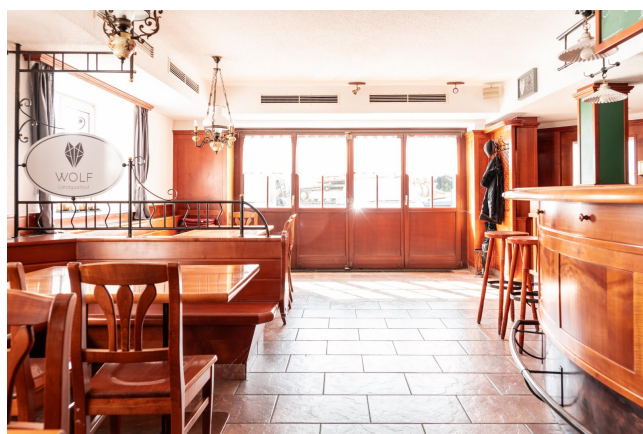








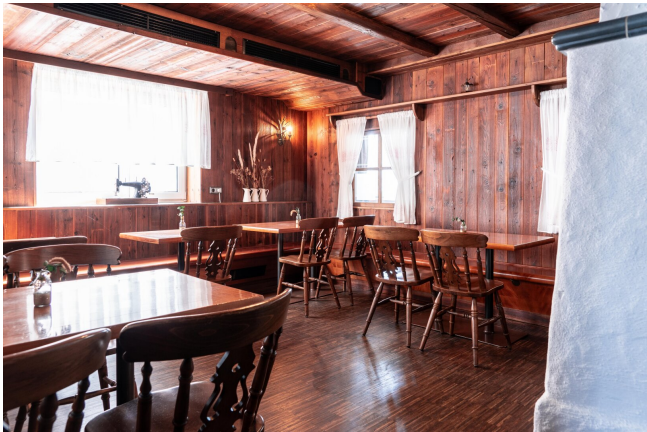


































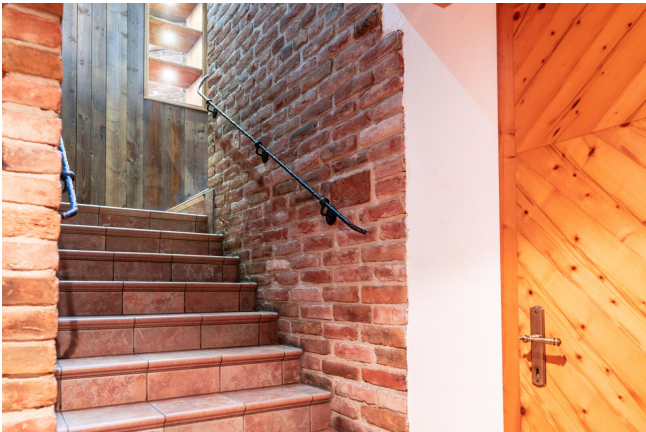




















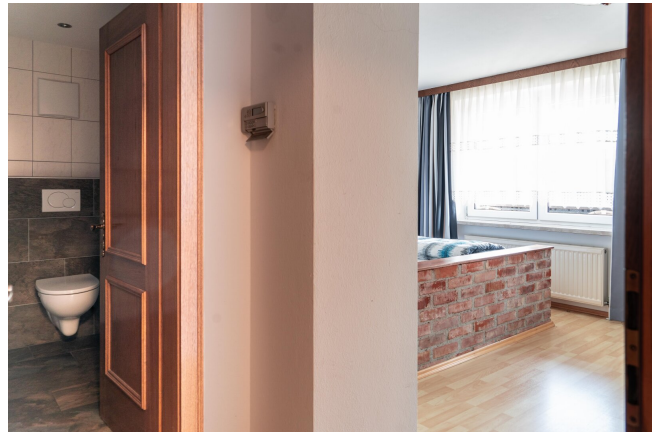


































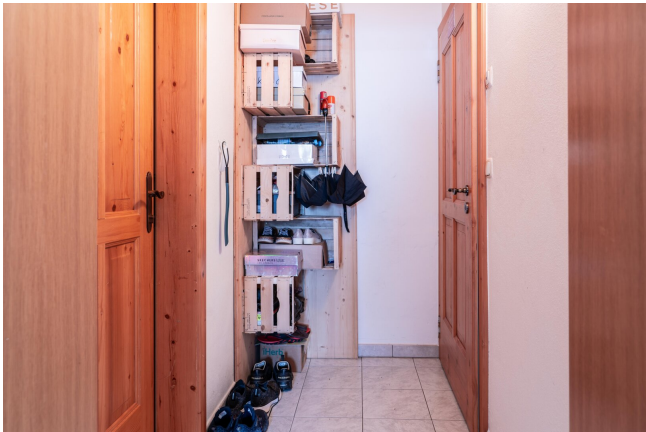






















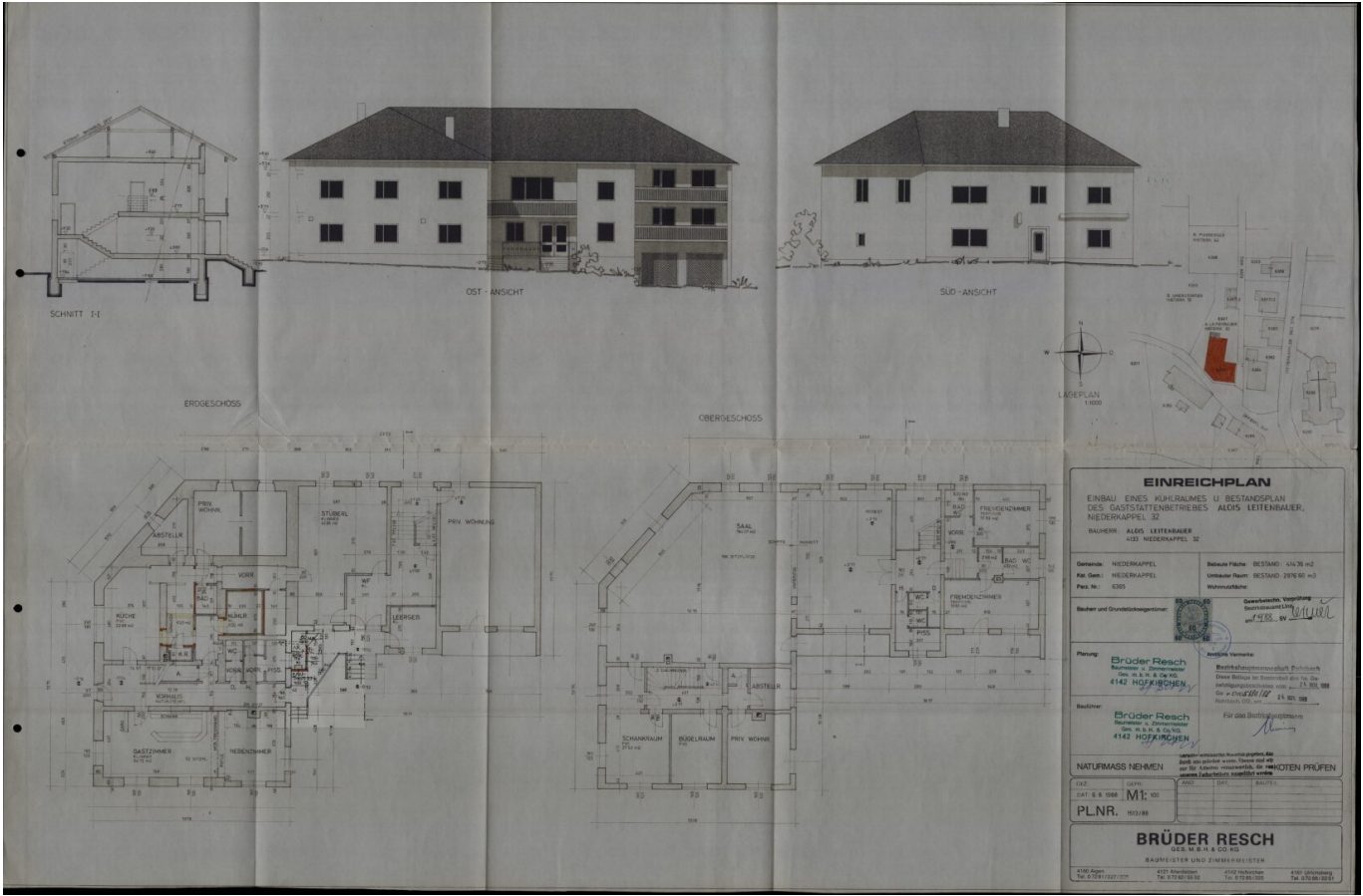












**EINREICHPLAN**  
EINBAU EINES KÜCHENRAUMES U. BESTANDSPLAN  
DES GASTSTÄTTENREIßES ALOS LEITENBAUER,  
NIEDERKAPPEL 32

BALDER: ALOS LEITENBAUER  
4322 NIEDERKAPPEL 32

Gemarkte: NIEDERKAPPEL	Bauweise Fläche: BESTAND: 434,36 m <sup>2</sup>
Flur: 6305	Umkleefläche: BESTAND: 239,65 m <sup>2</sup>
Bestand und Grundstücksnummer:	Mietverhältnisse:

Planung: **Brüder Resch**  
Architekten u. Ingenieure  
4142 HOFFMANN

Bauherr: **Brüder Resch**  
Architekten u. Ingenieure  
4142 HOFFMANN

NATURHAAR NEHMEN

PLNR. 103/88

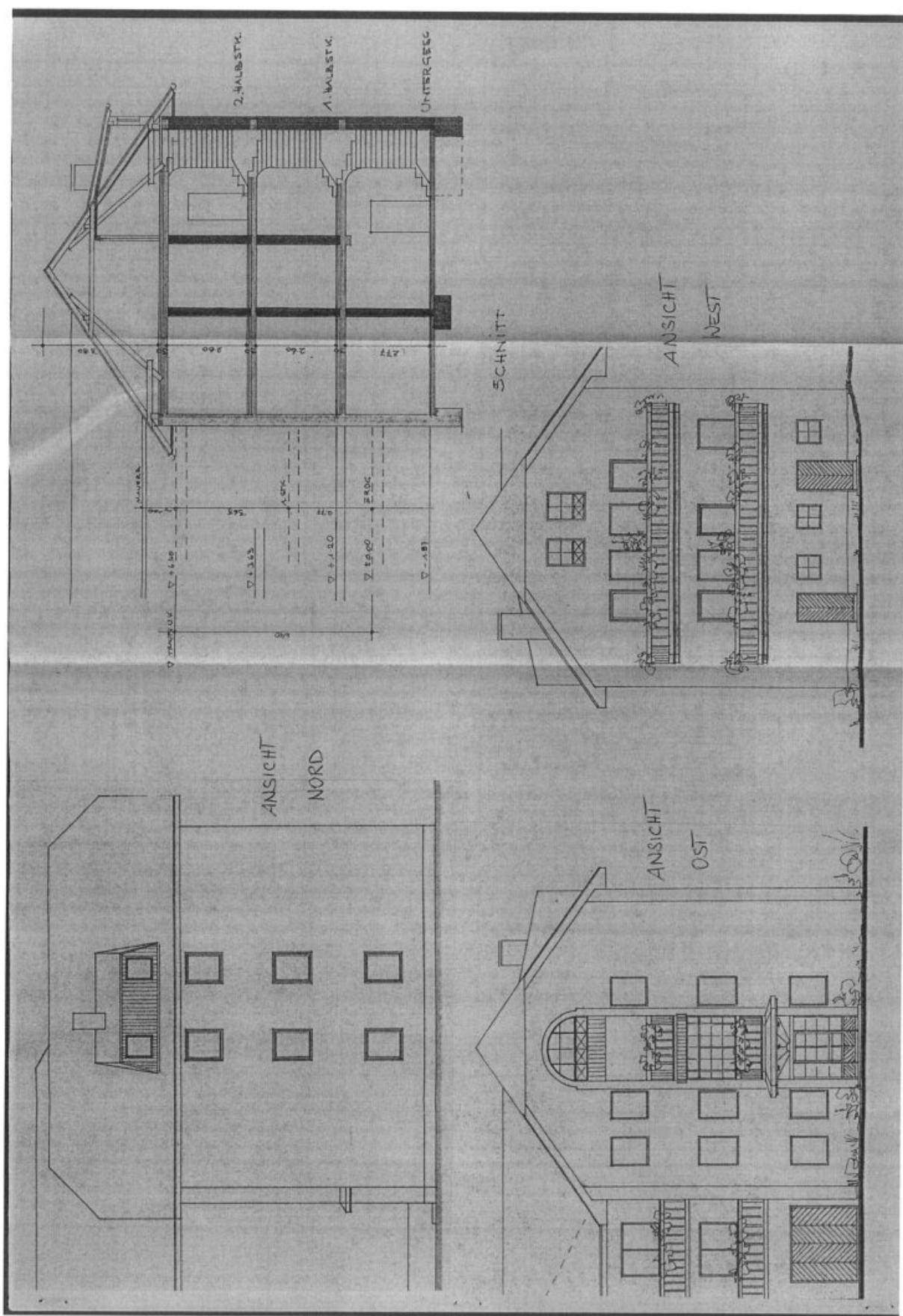
**BRÜDER RESCH**  
BAUINGENIEUR UND ZIMMERMEISTER

4142 Hoffmann  
Tel. 07141/2221-2221

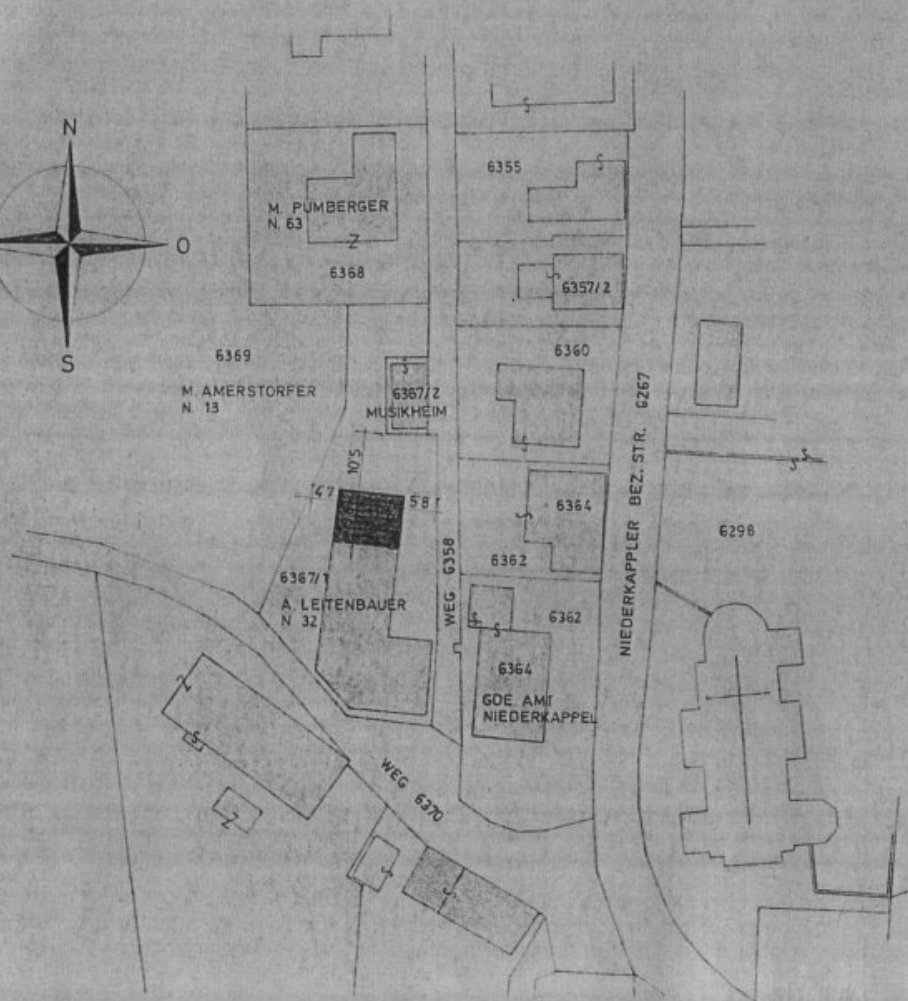
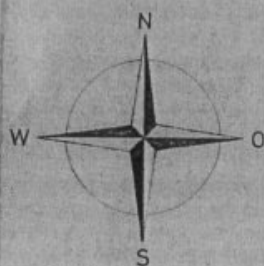
4142 Hoffmann  
Tel. 07141/2221-2221

4142 Hoffmann  
Tel. 07141/2221-2221

4142 Hoffmann  
Tel. 07141/2221-2221

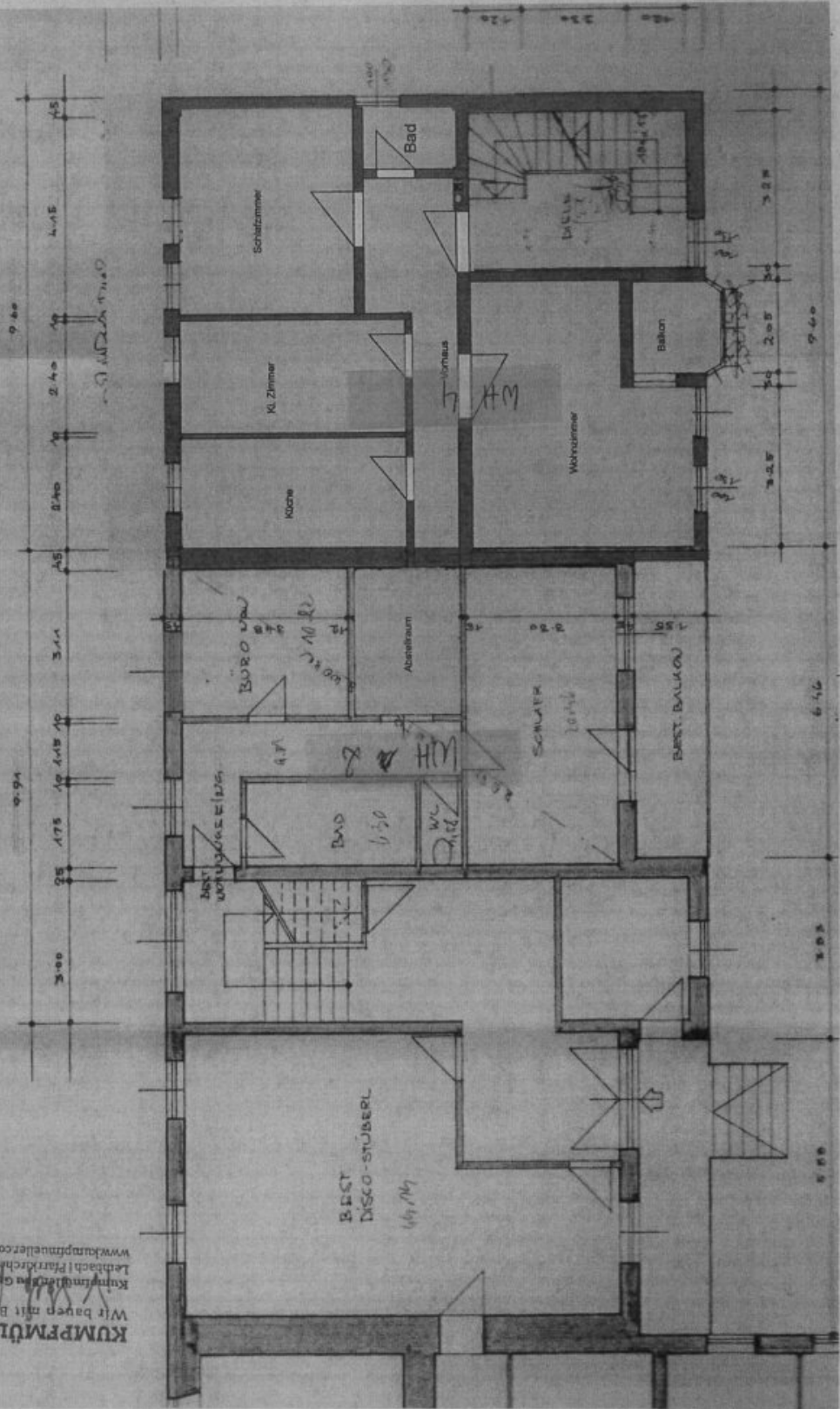




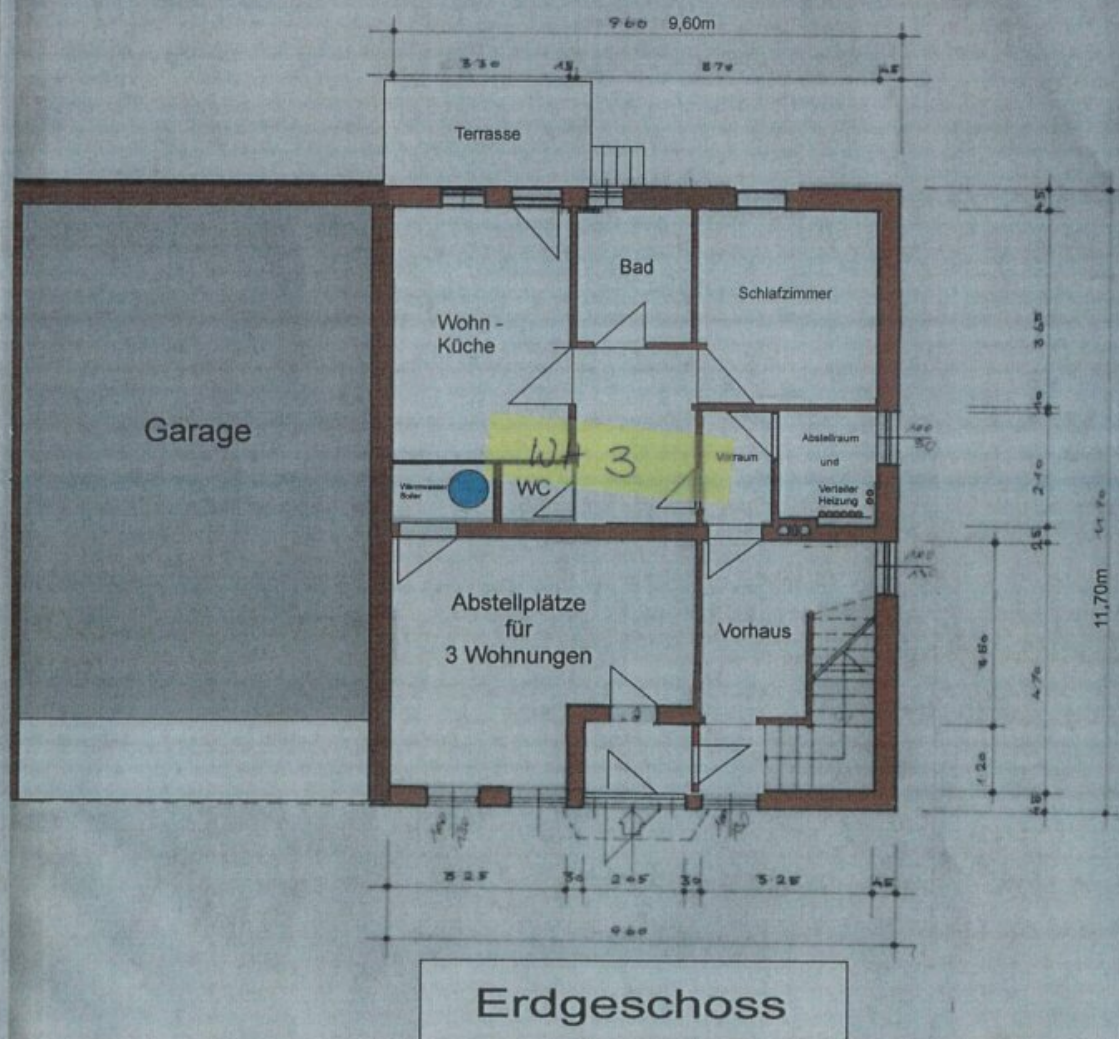


**KUMPFMÜLLER BAU**  
Wir bauen mit Bestleistung  
Kumpfmüller GmbH & Co KG  
Leibsch | Pfarrkirchen | Kulturschlag  
www.kumpfmueeller.com

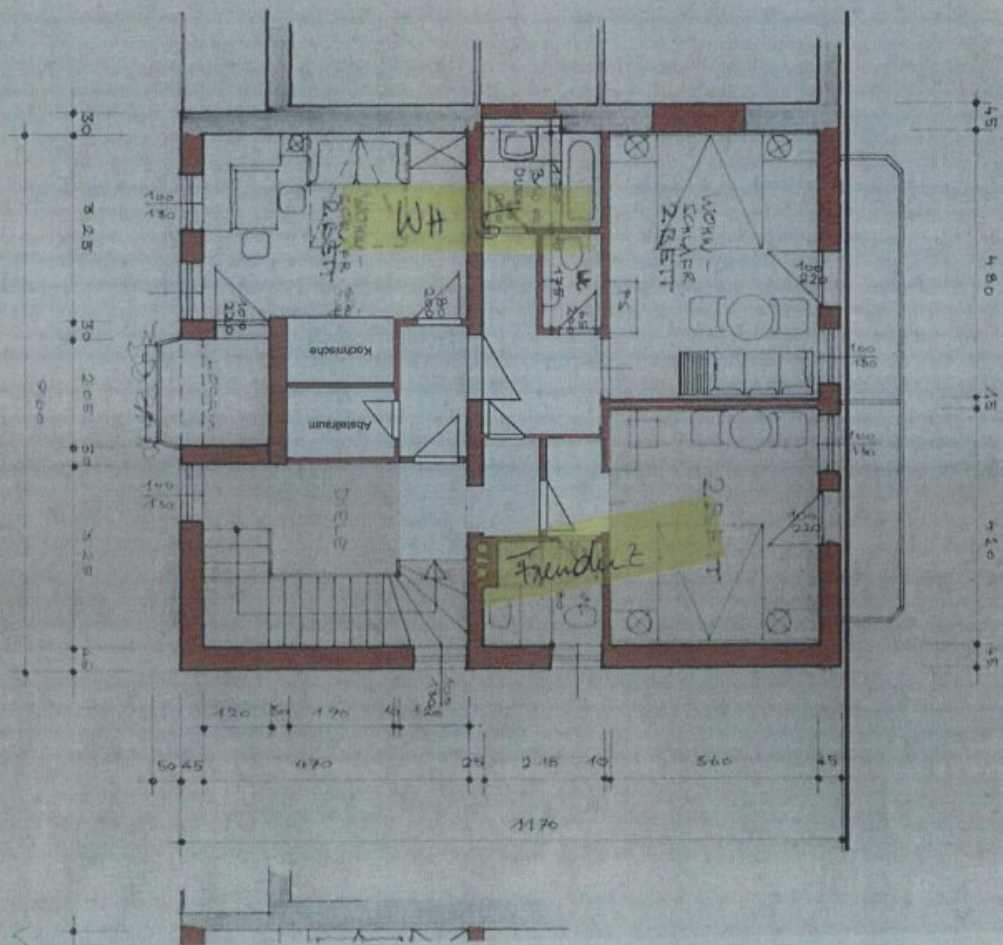
# 1. OG HALBSTOCK







# 2. OG HALBSTOCK





## Objektbeschreibung

### **Bezirk Rohrbach: Zinshaus mit 4 Wohnungen, 3 Fremdenzimmer und Gaststätte – Ideal für Investoren!**

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohn Nutzfläche, sondern auch die Möglichkeit, ein erfolgreiches Gastgewerbe oder eine Gastronomie zu betreiben. Mit einem Kaufpreis von 449.000,00 € und einer Gesamtgrundstücksfläche von 1466m<sup>2</sup> ist dieses Objekt eine Investition, die sich lohnt. Vier Wohnungen sind vermietet und die Mieteinnahmen belaufen sich jährlich auf ca. € 25.440.-. Das Gebäude verfügt über insgesamt 15 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als gemütliche Wohnung oder als charmantes Gasthaus – hier ist alles möglich. Die ruhige Lage und die wunderschöne Landschaft Oberösterreichs machen dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Gäste und Bewohner. Durch die Vermietung des Gasthauses, Fremdenzimmer, Saal, etc. können weitere Mieteinnahmen erwirtschaftet werden.

### **Raumaufteilung**

- Gaststätte - Sanitäranlagen - Gästezimmer - Saal - Personalraum - Wohnungen - Garage - Gastgarten

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Niederkappel. Sie ist Teil des Gastgewerbes und der Gastronomie und verfügt über eine Wohnung. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bäckerei, eine Bank, ein Geldautomat und eine Bushaltestelle. Die Gemeinde liegt in der Nähe des Flusses Donau und ist von grünen Wäldern umgeben. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben. Auch eine Bäckerei befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie immer frische Backwaren genießen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [0664 398 34 62](tel:06643983462) zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap