

**Attraktives Gewerbeobjekt mit vielseitig nutzbarer  
Wohneinheit – nachhaltige Ausstattung inklusive**



**Objektnummer: 6957/147**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6404 Polling in Tirol
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	128,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



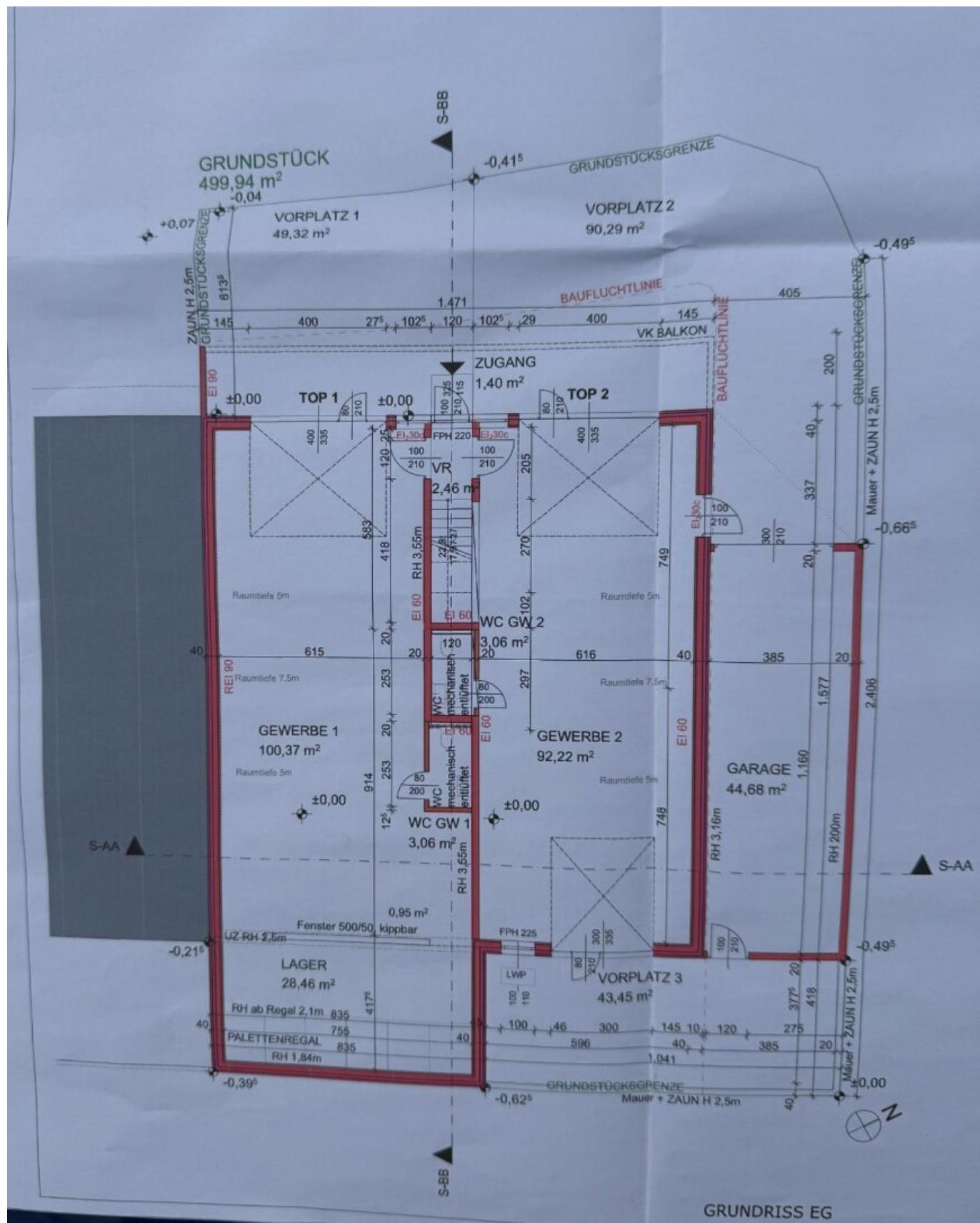
### Herbert Eisenmann

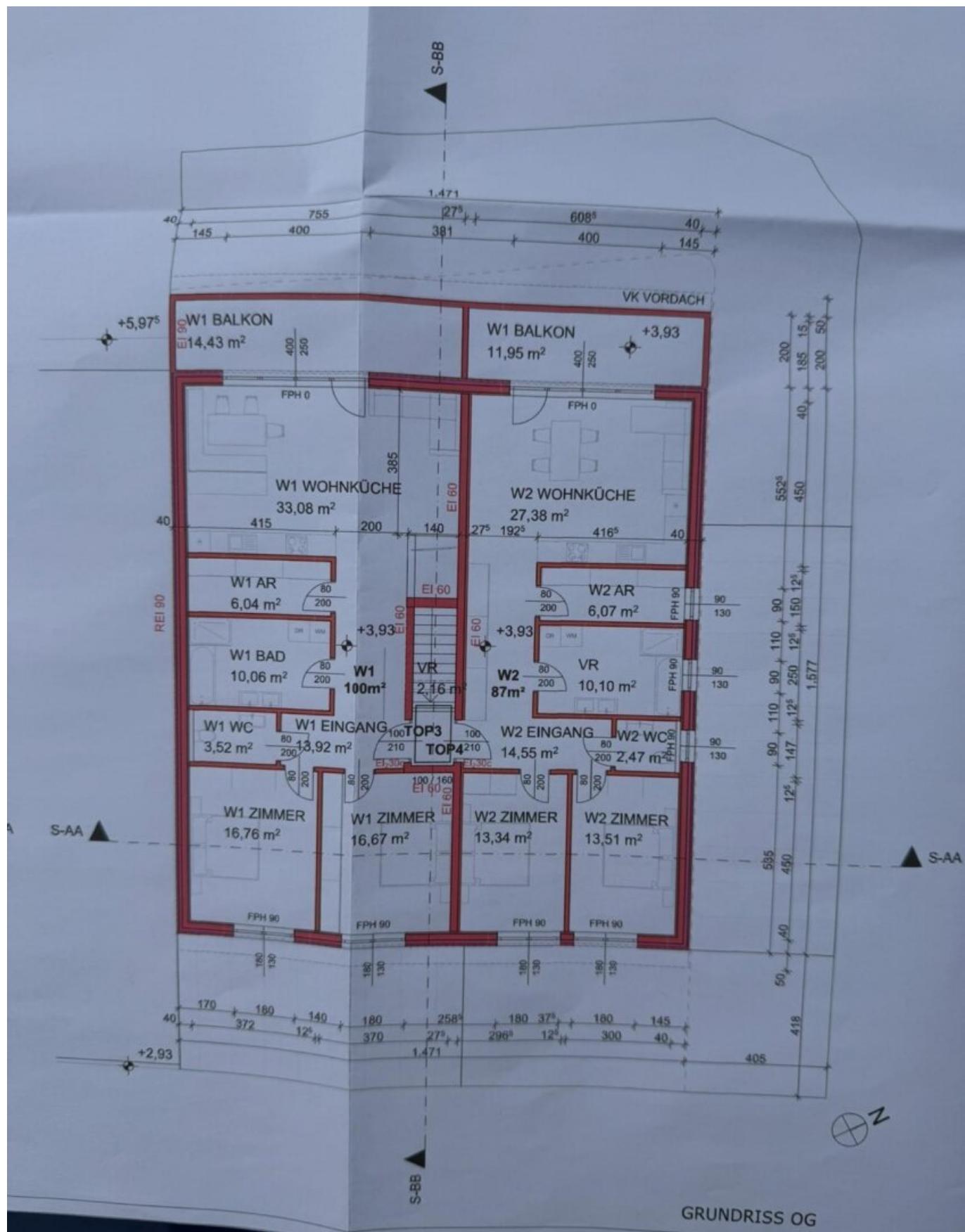
Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13  
6306 Söll

H +43 664 831 7331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares **Wohn- und Gewerbeobjekt** bestehend aus:

- **Gewerbefläche (Top 1):**

Zwei großzügige Lagerräume mit **100,37 m<sup>2</sup>** und **28,46 m<sup>2</sup>** Fläche, Raumtiefen zwischen **5 und 7,5 Metern** sowie einer Raumhöhe von ca. **3,5 Metern**.

Eine **Toilette im Erdgeschoss**, mechanisch entlüftet, steht zur Verfügung. Die großzügigen Flächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt oder Büro.

- **Wohneinheit im Obergeschoss (Top 3):**

Über eine interne **Treppe** gelangt man in den **1. Stock**, wo sich eine großzügige **Wohnung mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem sonnigen **Balkon mit 14,43 m<sup>2</sup>** befindet.

Die Wohnung befindet sich im **Rohzustand** – Bad und Küche sind selbst zu gestalten und bieten viel kreativen Spielraum. Die Toilette ist **separat** ausgeführt.

Die Einheit eignet sich gleichermaßen als **Wohnraum** oder als **moderne Firmenzentrale** mit Repräsentationscharakter.

## Technische Ausstattung & Nachhaltigkeit:

Das gesamte Objekt wird über eine **hochwertige Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage** beheizt – ein **zukunftsweisendes Energiekonzept** mit niedrigem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und laufenden Betriebskosten.

Das Objekt eignet sich hervorragend für zB Handwerksbetriebe, Kleinunternehmen und Start-ups oder für Künstler & Kreativschaffende!

Das Objekt wird exklusiv von **Riccabona & Eisenmann Immobilien** angeboten.

**Schauen Sie sich das Video auf unserer Website an!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap