

Mischobjekt mit Entwicklungschance in Bestlage



DSC08815

Objektnummer: 1937/7641213

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Wohnfläche:	540,00 m ²
Gesamtfläche:	540,00 m ²
Heizwärmebedarf:	138,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karin Hattinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Hannesgrub Süd 6
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885303
H +43 6648185360

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







AREV
Immobilien

Objektbeschreibung

INVESTORENCHANCE: Mischobjekt mit Entwicklungspotenzial in Bestlage

Zentrumslage | 440 m² Mietfläche | Zusätzliches Wohndomizil | Garten-Oase

In unmittelbarer Zentrumslage bietet dieses vielseitige Immobilien-Ensemble eine seltene Kombination aus sofortigem Cashflow, Leerstand mit Sanierungspotenzial und einer exklusiven Eigennutzungs- oder Premium-Vermietungsoption. Die Liegenschaft besticht durch ihre zweiseitige Erschließung (Palmstraße/Lerchenfeldgasse) und ein großzügiges Grundstück von ca. 1.223 m².

Die Highlights für Ihr Portfolio:

- **Diversifizierter Ertragsmix:** Das Objekt umfasst zwei Geschäftseinheiten und vier Wohneinheiten im Haupttrakt (Palmstraße 17 & 19).
- **Sofortige Vermietbarkeit:** Das Haus Nr. 19 wurde bereits kernsaniert; die Wohneinheiten befinden sich in einem tadellosen Zustand.
- **Wertsteigerung durch Sanierung:** Das Haus Nr. 17 sowie das separate Wohnhaus an der Lerchenfeldgasse bieten Raum für wertsteigernde Adaptierungen und individuelle Gestaltung.
- **Einzigartige Lagequalität:** Ein Garten mit altem Baumbestand, Pool und offenem Kamin mitten im Stadtzentrum garantiert eine dauerhafte Nachfrage und hohe Lebensqualität.

Strategische Analyse für Anleger:

2. **Risikostreuung:** Durch den Mix aus Gewerbe und Wohnen sowie unterschiedliche Sanierungsgrade können Sie Einnahmen staffeln und das Leerstandsrisiko minimieren.
4. **Entwicklungspotenzial:** Während die Palmstraße 19 als stabile Ertragssäule dient, kann die Palmstraße 17 durch gezielte Revitalisierung auf ein neues Mietpreisniveau gehoben werden.

6. **Exit-Option:** Die Aufteilung der Liegenschaft und die besondere Garten-Oase ermöglichen später einen attraktiven Einzelverkauf der Einheiten oder eine Nutzung als repräsentativen Firmensitz mit Wohncharakter.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihr Portfolio.

Gerne übermitteln wir Ihnen detaillierte Unterlagen und vereinbaren einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser Liegenschaft vor Ort zu analysieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap