

Top Rendite - Repräsentative Gewerbeliegenschaft mit Erweiterungspotenzial in Wallern an der Trattnach



Objektnummer: 5753/516647759

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4702 Wallern an der Trattnach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Verkaufsfläche:	155,00 m ²
Bürofläche:	38,86 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.528,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

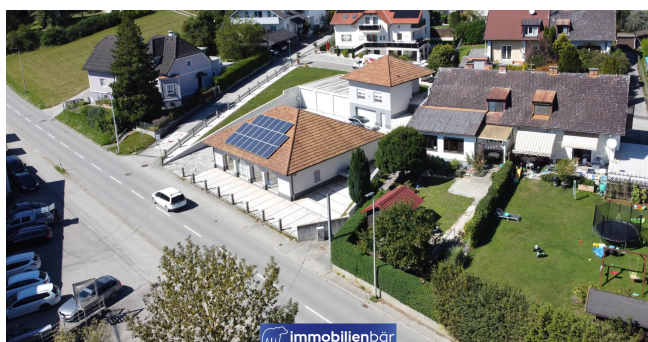


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?
H ?+43 660 1077697?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



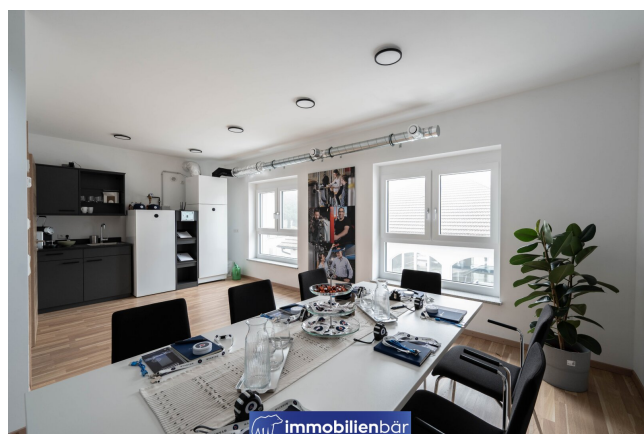


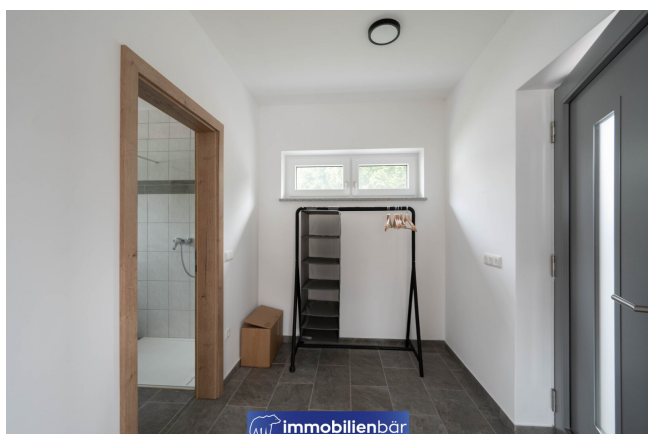














Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeliegenschaft überzeugt mit durchdachter Architektur, hervorragender Sichtbarkeit und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Hauptgebäude bietet eine großzügige Ausstellungsfläche, die aktuell als Büro- und Präsentationsraum genutzt wird. Ein einladender Empfangsbereich sowie eine Toilette runden das Raumangebot ab.

Im zweiten Gebäude steht ein neu errichteter Mitarbeiterraum mit vollwertigem Badezimmer zur Verfügung – ideal für die tägliche Nutzung oder auch als **kleine Wohnung** nutzbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Dachraum über eine Wendeltreppe auszubauen und damit weiteren wertvollen Platz zu schaffen.

Alle Einheiten sind entweder bereits mit Klimaanlage ausgestattet oder so vorbereitet, dass eine Nachrüstung unkompliziert möglich ist. Für Lager- und Abstellzwecke stehen drei besonders große Fertigteilgaragen (die größten am Markt erhältlichen Modelle) sowie eine Doppelgarage bereit.

Die Liegenschaft bietet nicht nur eine **bereits attraktive Rendite**, sondern punktet auch mit **klarem Erweiterungspotenzial** – etwa durch die Aufstockung der bestehenden Fertigteilgaragen. Dank der Lage direkt an der stark frequentierten Verbindungsstraße zwischen Wallern und Bad Schallerbach ist eine ausgezeichnete Sichtbarkeit garantiert.

Aktuell ist die Immobilie an **verlässliche Mieter** vermietet, die bereits Interesse an einer langfristigen Anmietung bekundet haben – eine hervorragende Basis für nachhaltige Einnahmen.

Fazit:

Eine repräsentative Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Lage, stabiler Rendite und zusätzlichem Entwicklungsspielraum – ideal für Investor/innen und Unternehmer/innen, die eine wertbeständige Immobilie mit Perspektive suchen.

Jahresnettomiete aktuell: € 28.200,- + Potential der Rückvermietung von 3 Garagen ca. 700€ netto pro Monat zusätzlich

mögliche Jahresnettomiete: 35.400,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap