TOP Wohn- und Geschäftsgebäude im Zentrum von Irdning



Objektnummer: 10949

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8952 Irdning
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	289,25 m²
Nutzfläche:	505,68 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	1.450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081








SPAR









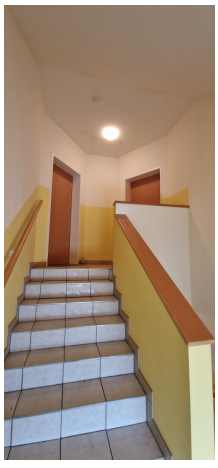








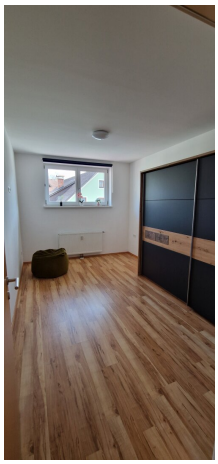










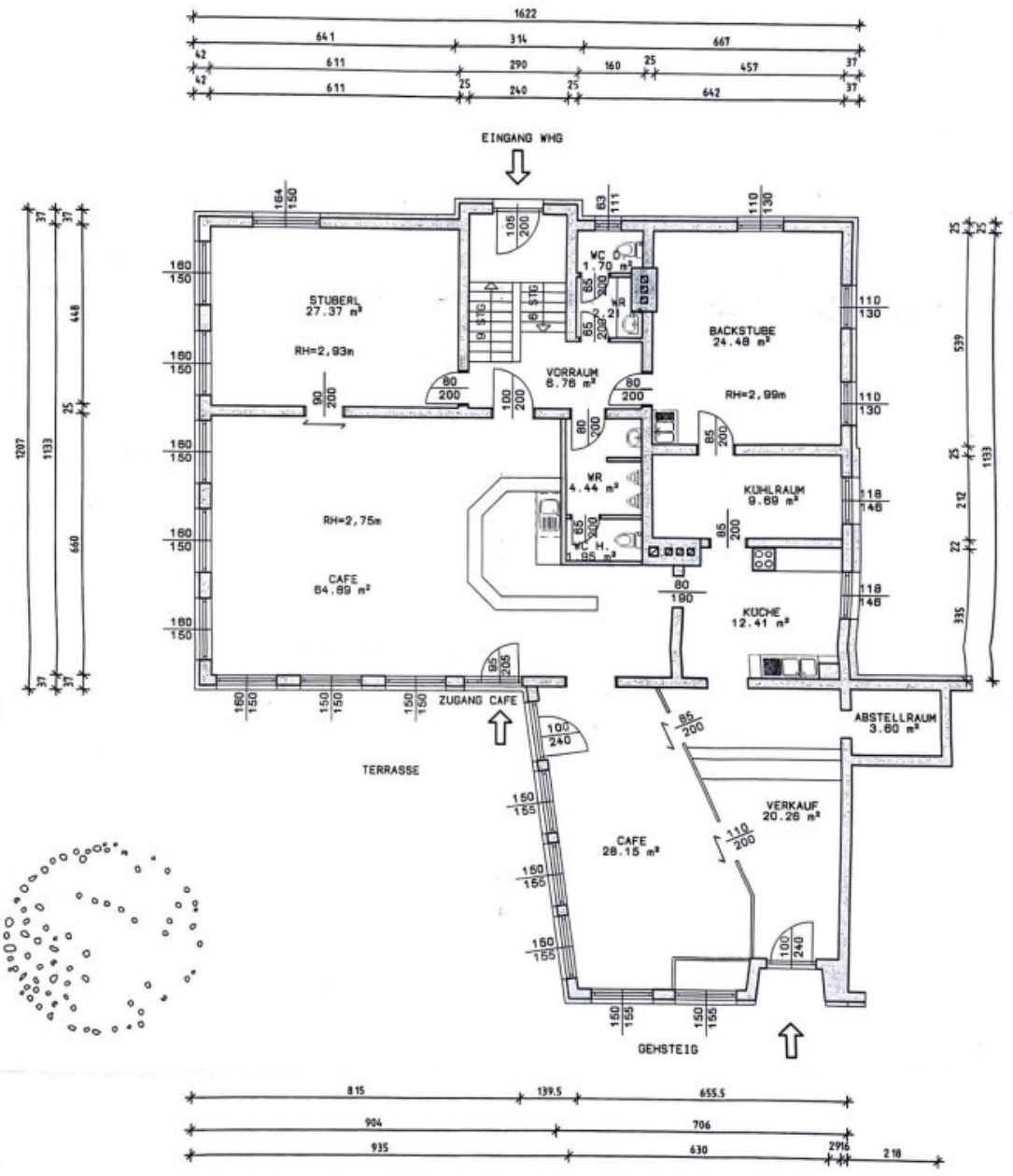




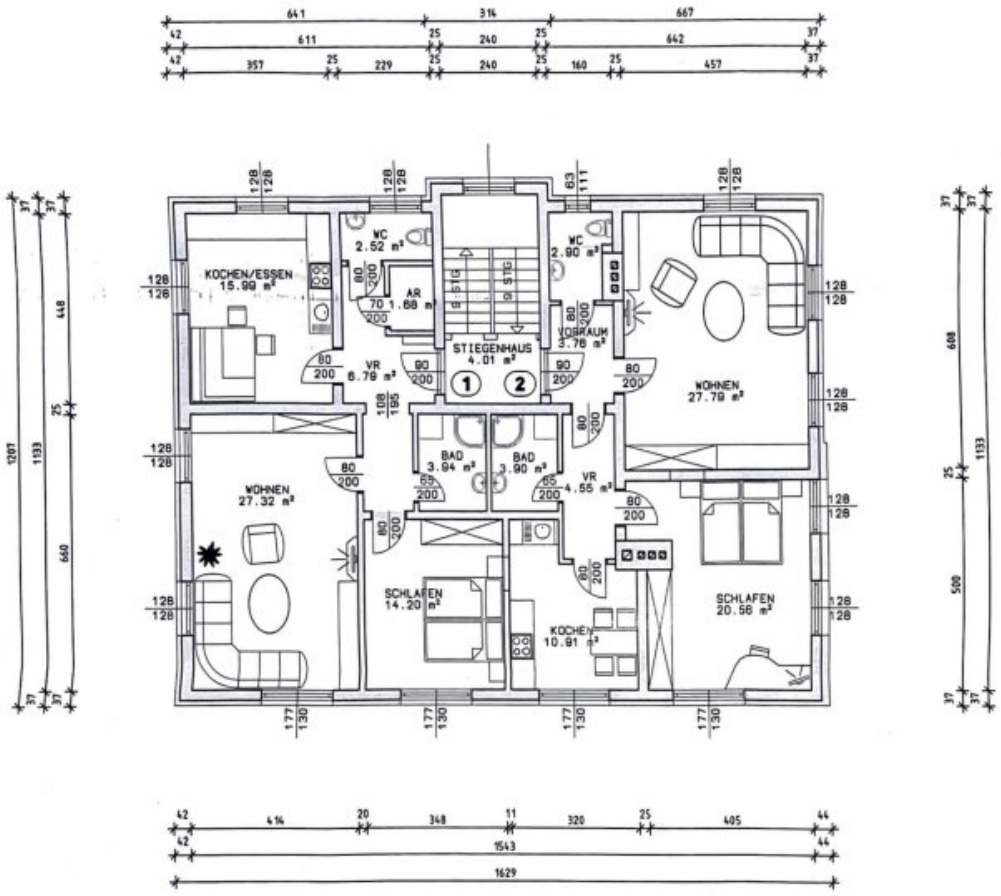








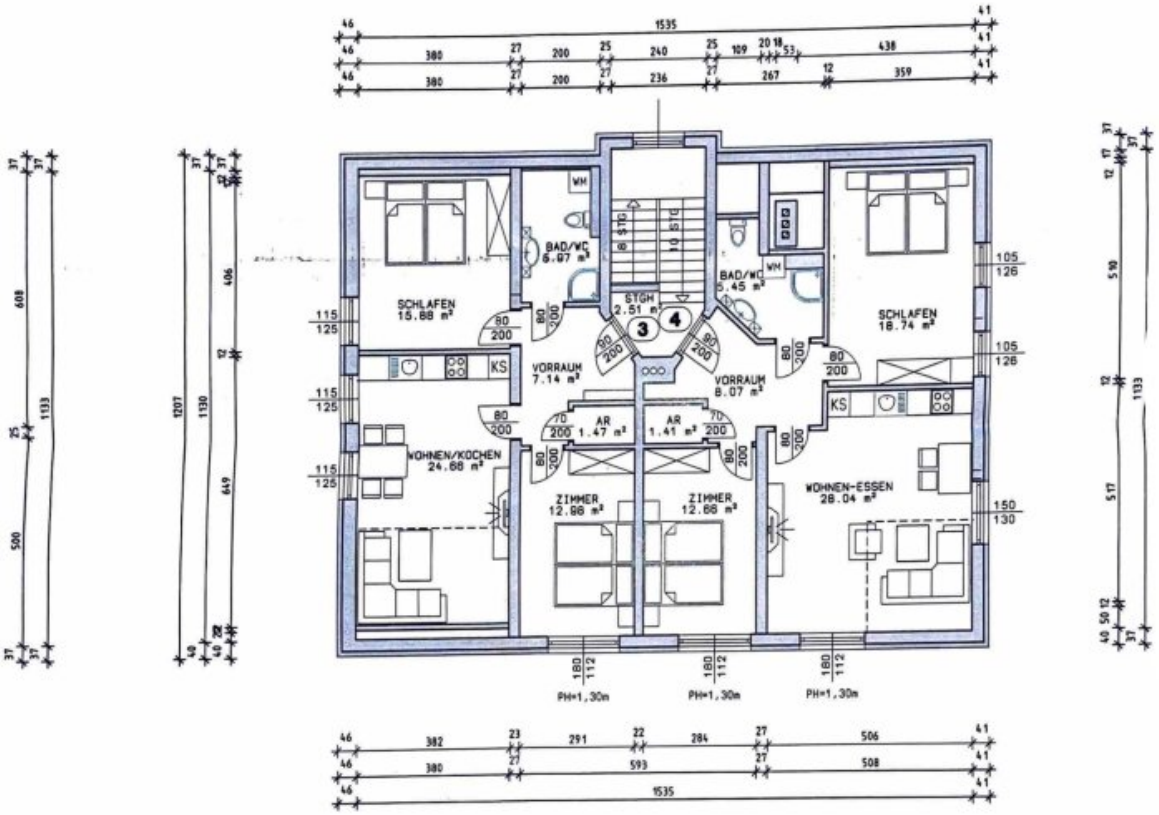
ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



SCHNITT DG



DACHGESCHOSS

Top 1:	**72,44 m2**
Top 2:	**74,37 m2**
Top 3:	**68,10 m2**
Top 4:	**74,34 m2**

BESTAND
ABBRUCH
TROCKENBAU
HOLZ

Erdgeschoss:	**207,91 m2**
1.Obergeschoss:	**150,82 m2**
Dachgeschoss:	**144,95 m2**
Gesamtfläche:	**505,68 m2**

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage mit hohem Entwicklungspotenzial!

Objektdaten im Überblick

- **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus
- **Lage:** Zentrale Lage in Irdning in absoluter Sonnenlage
- **Baujahr:** 1960
- **Sanierung:** Umfassende Generalsanierung 2007, Um-Neubau Wohnungen 2009/2010 sowie infrastrukturelle Erneuerungen 2018/2019.

Gesamtfläche

- **Gewerbefläche im Erdgeschoss:** ca. 208 m²

  mit großzügiger Terrasse (ca. 50 m²) und Garten

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 290 m²

  aufgeteilt auf vier Wohnungen

Wohnungseinteilungen

1. Obergeschoss:

- **Wohnung Top 1:** ca. 72,44 m²
- **Wohnung Top 2:** ca. 74,37 m²

2. Obergeschoss:

- **Wohnung Top 3:** ca. 68,10 m²
- **Wohnung Top 4:** ca. 74,34 m²

Keller:

- Vier separate Kellerabteile sowie Technikraum

Ausstattung - Technik - Sanierungen

Heizung:

- Fernwärme mit individuellem Heizkosten-Subzähler je Wohnung für präzise Verbrauchserfassung

Warmwasser:

- Umweltfreundliche Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung

Umfassende Generalsanierung 2007:

- Vollwärmeschutz für optimale Energieeffizienz
- Lärmschutzfenster für erhöhten Wohnkomfort
- Dachstuhl und Dach (Ziegel) neu errichtet
- Erneuerte Wasser- und Heizungsinstallationen

Um-Neubau Wohnungen:

- 2009/2010

Kanal-, Wasser- und Parkplatz:

- Neu 2018/2019
- Erneuerung von Schmutz- und Regenwasserkanälen
- Erneuerung der Wasserversorgung

Unterbau und Asphaltierung:

- Neu 2018/2019

Parkmöglichkeiten

- Eigene Stellplätze für Bewohner und Kunden
- Überdachte Carports

Besondere Merkmale

Das Erdgeschoss beherbergt eine Gastronomie Büro-Geschäftsmöglichkeit mit Terrasse und Gartenbereich. Die Wohnbereiche überzeugen durch moderne Ausstattung und effiziente Heiztechnik.

Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus kombiniert eine solide Bausubstanz mit modernster Technik und attraktiver Lage. Ideal für Kapitalanleger, die Wert auf nachhaltige Rendite und Werterhalt legen.

Lebensqualität in Irdning-Donnersbachtal

Irdning-Donnersbachtal ist nicht nur für seine atemberaubende Landschaft bekannt, sondern auch für seine hohe Lebensqualität und Gastfreundschaft. Die Region bietet eine gelungene Kombination aus Tradition, Brauchtum und modernem Lebensstil. In der Umgebung finden Sie charmante Cafés, heimische Restaurants sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Lage zwischen den Ausläufern des Gesäuse und den majestätischen Bergen des Ennstals, die sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitaktivitäten bieten.

Kulturelle Highlights

- **Kapuzinerkloster Falkenburg:**

  Ein besonderes kulturelles Juwel in Irdning, das 17. Jahrhundert gegründet wurde. Dieses historisch bedeutsame Kloster dient nicht nur als Ort der Besinnung und Spiritualität, sondern auch als kultureller Anziehungspunkt. Die beeindruckende Barockarchitektur und die wunderschöne Klosterkirche ziehen regelmäßig Besucher an.

Freizeitmöglichkeiten in der Nähe

Die Freizeitangebote in Irdning-Donnersbachtal sind nahezu unbegrenzt:

- **Golf:** Der renommierte Golf- und Countryclub Pichlarn, nur etwa 5 Minuten entfernt.

- **Wintersport:** Schigebiete an der Planneralm und dem Ski- und Freizeit-Arena Riesneralm in rund 20 bis 30 Minuten Fahrzeit.

- **Wandern:** Unzählige Wanderwege und Naturparke in unmittelbarer Umgebung laden zur aktiven Erkundung ein.

In nur etwa 30 Minuten erreichen Sie das beliebte Skigebiet Tauplitz und in ca. 35 bis 40 Minuten das Skigebiet Hauser Kaibling, Schladming, mit Pisten für jedes Niveau.

? **Kontakt:** Bei weiteren Fragen oder für eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap