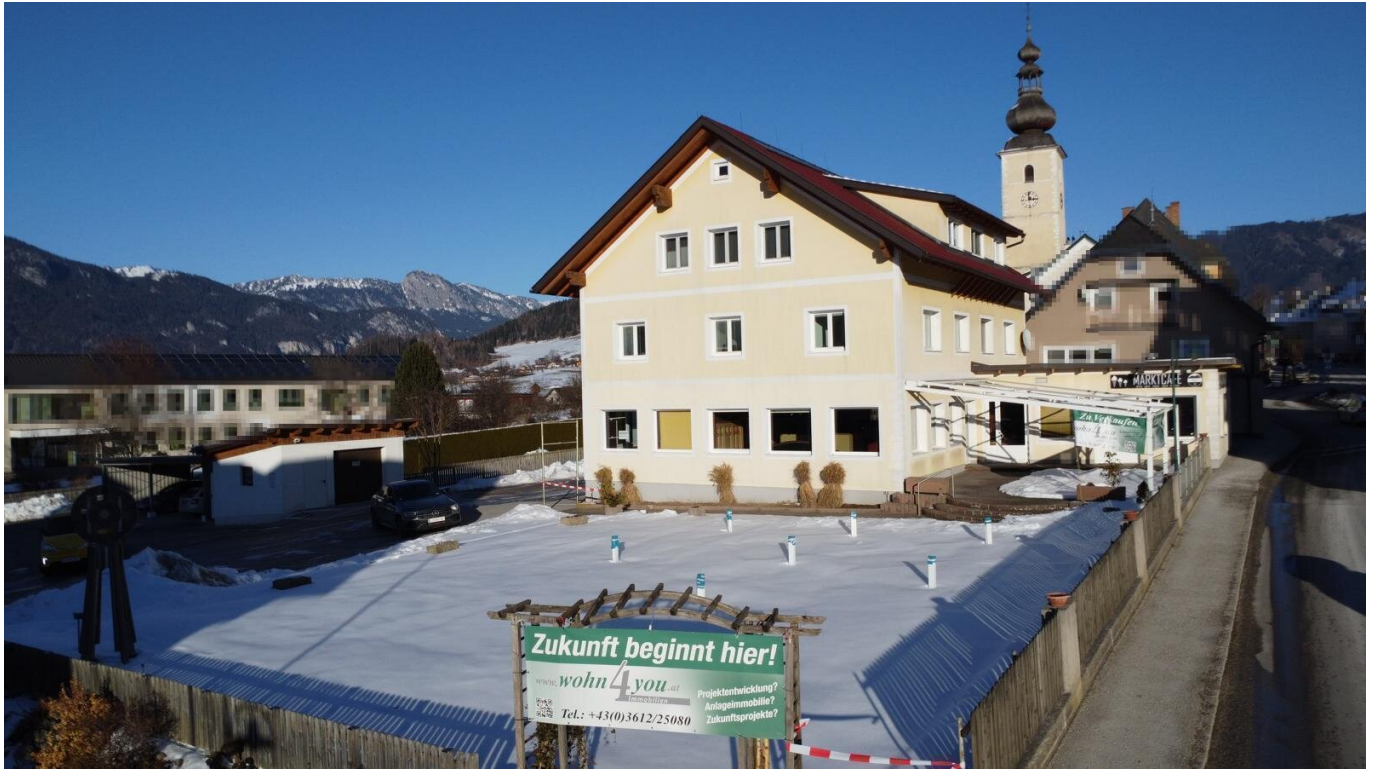


## TOP Wohn- und Geschäftsgebäude im Zentrum von Irdning



**Objektnummer: 10949**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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



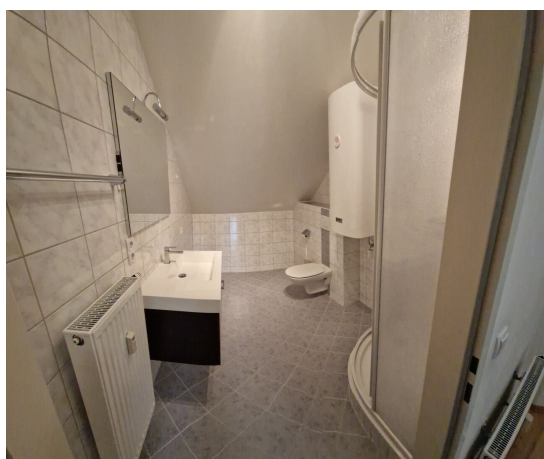


















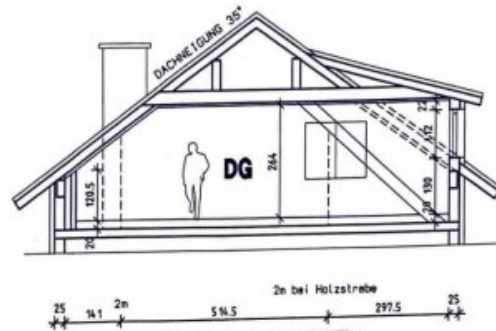




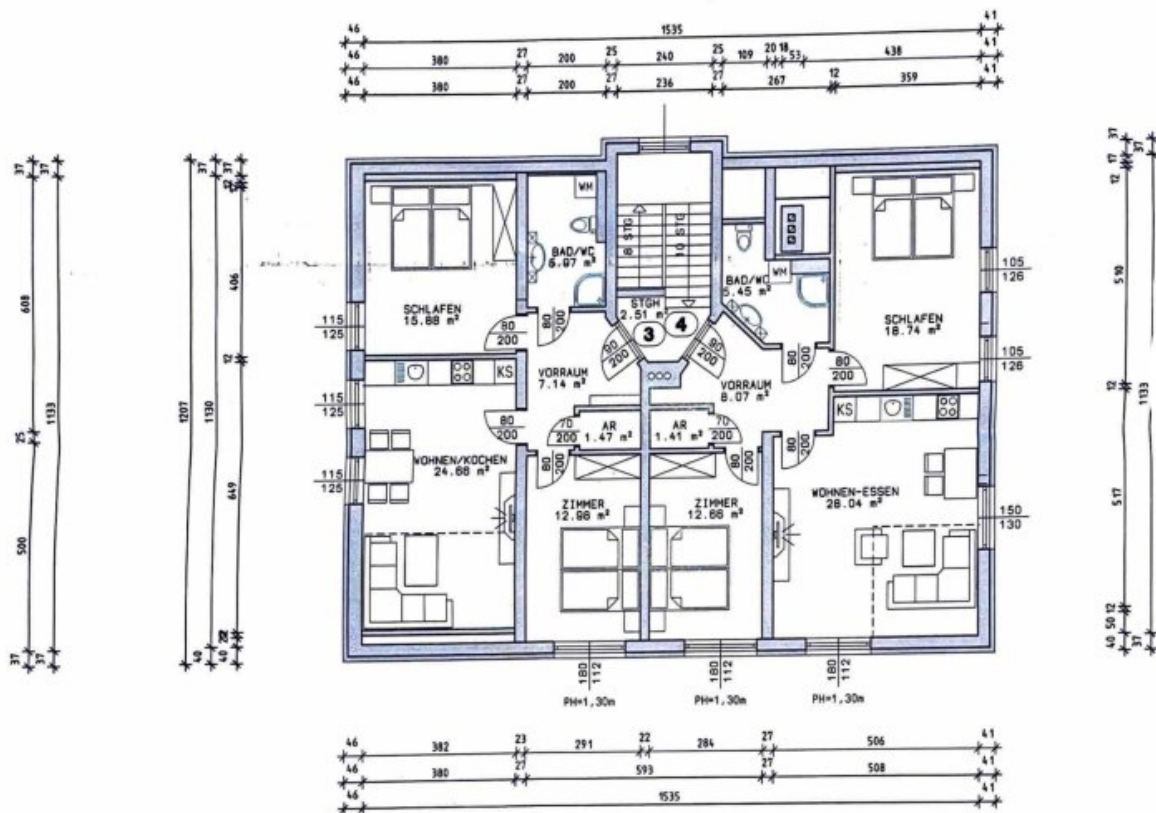








**SCHNITT DG**



**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 m<sup>2</sup>  
*mit großzügiger Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>) und Garten*
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 290 m<sup>2</sup>  
*aufgeteilt auf vier Wohnungen*

## Wohnungseinteilungen

### 1. Obergeschoss:

- **Wohnung Top 1:** ca. 72,44 m<sup>2</sup>
- **Wohnung Top 2:** ca. 74,37 m<sup>2</sup>



## **2. Obergeschoss:**

- **Wohnung Top 3:** ca. 68,10 m<sup>2</sup>
- **Wohnung Top 4:** ca. 74,34 m<sup>2</sup>

## **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