

**Anlageobjekt - perfekter Zustand - tolle Lage - top Miete -  
Blick Richtung Inn (Top 3)**



**Objektnummer: 475**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4780 Schärding
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Nutzfläche:</b>	179,49 m²
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

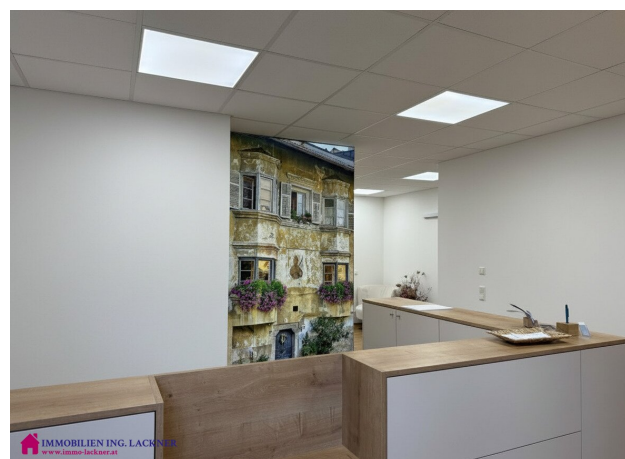


**Ing. Christian Lackner**

IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH  
Bahnhofstraße 9  
4950 Altheim

T +43 7723 21478  
H +43 (0) 664 39 33 760















IMMOBILIEN ING. LÄCKNER  
www.ing-lackner.at



IMMOBILIEN ING. LÄCKNER  
www.ing-lackner.at



IMMOBILIEN ING. LÄCKNER  
www.ing-lackner.at



## Objektbeschreibung

### **Anlageobjekt - perfekter Zustand - tolle Lage - top Miete - Blick in Richtung Inn (Top 3)**

In sehr schöner Lage von Schärding unweit der deutschen Grenze und wenige Gehminuten vom Stadtplatz entfernt, wird diese top vermietete Zahnarztpraxis zum Kauf angeboten.

Sie suchen ein gut vermietetes und lukratives Anlageobjekt in der Bezirksstadt Schärding?

Hier werden Sie fündig! Auf ca. 180 m<sup>2</sup> im 1. Stock, natürlich barrierefrei zu erreichen, steht dieses Objekt zum Verkauf. Eine große Loggia gehört zur Praxis!

Die Einheit befindet sich in einer sehr guten Lage unweit vom Stadtzentrum im DLZ am Passauer Tor. Derzeit befinden sich mehrere Ärzte und ein Gewerbe sowie diese Zahnarztpraxis im Objekt. Schon bei der Errichtung des Gebäudes wurde auf die Bedürfnisse von Patienten Rücksicht genommen.

Die Räumlichkeiten lassen sich aufgrund der bestehenden Flächenwidmung (Nutzungsänderung) auch anderweitig nutzen.

Fakten:

- Ca. 179 m<sup>2</sup> Nutzfläche, große Loggia
- Helle und freundliche Räume, sehr schön gestaltet
- Fußbodenheizung
- Carport, Stellplätze möglich
- Sehr gute Lage
- Sehr gute Ausstattung
- Flächenwidmung – gemischtes Baugebiet



- HWB: 60 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 0,82
- perfekte Hausverwaltung, wickelt auch die Vermietung ab!

Ihre Fragen bezüglich Mieten, BK, etc. werden gerne beantwortet. Bei ernsthaftem Interesse wird natürlich auch eine Zinsliste zur Verfügung gestellt!

**Lassen Sie sich dieses hochwerige Objekt nicht entgehen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Um Ihr Interesse schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um Anfragen ausschließlich über das Formular auf der jeweiligen Immobilienplattform. Damit ist sichergestellt, dass sich unsere Kollegin zwecks Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen kann.

Wir bitten, aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern, um Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Namens-, Adress- und Telefondaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Besichtigung mit Ihnen!