

## **Anlage: Perfekte Geschäftsräumlichkeiten**



**Objektnummer: 6566/2385**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6372 Oberndorf in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	228,79 m²
<b>Bürofläche:</b>	228,79 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

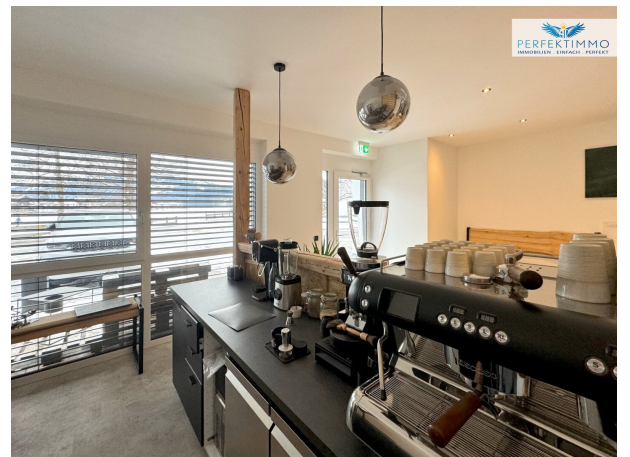
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

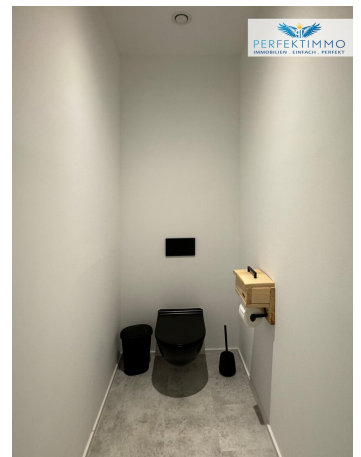


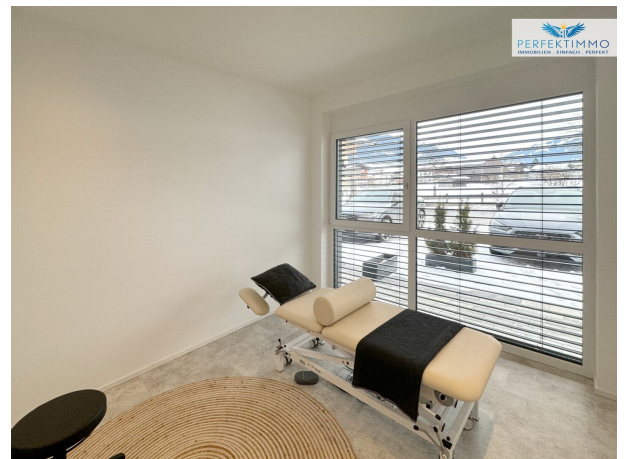
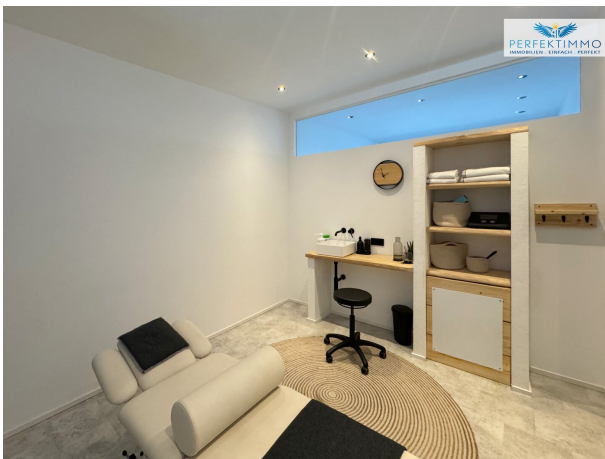
**Lisa Hörtnagl**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

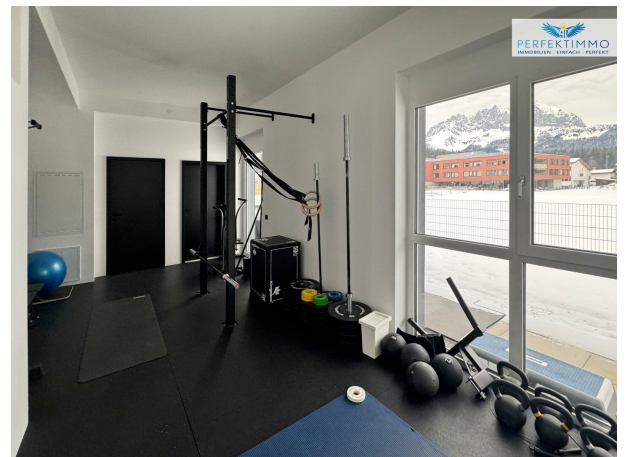
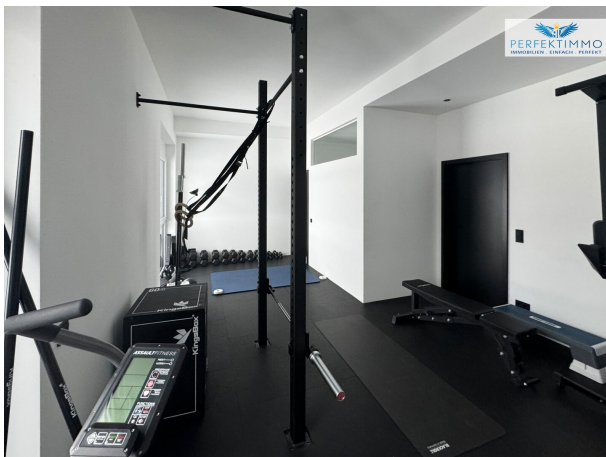


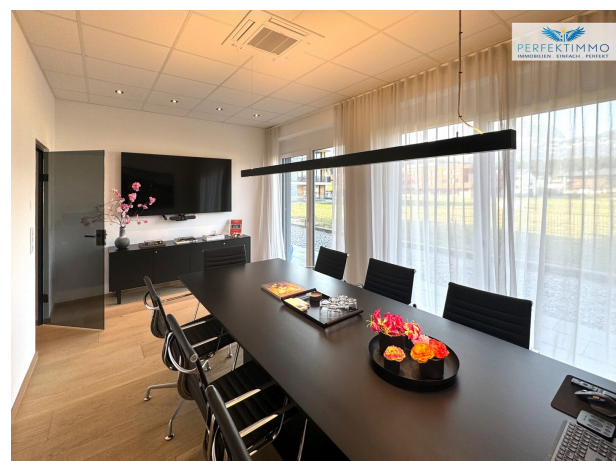
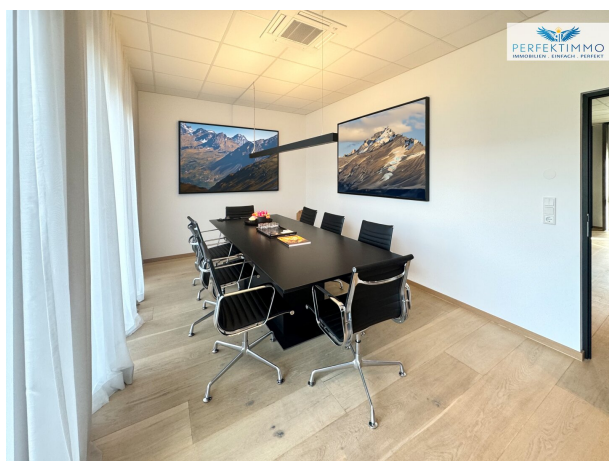
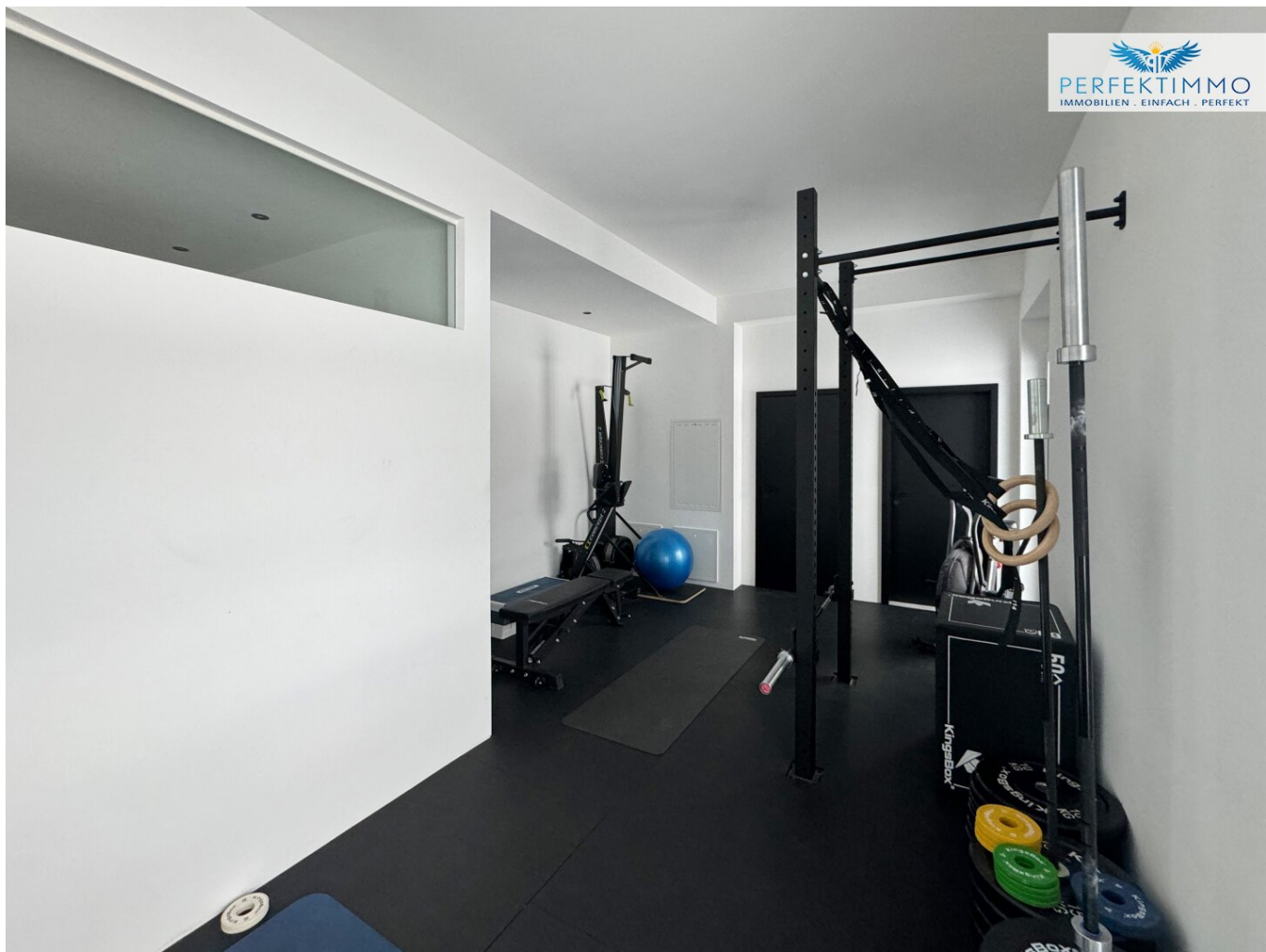




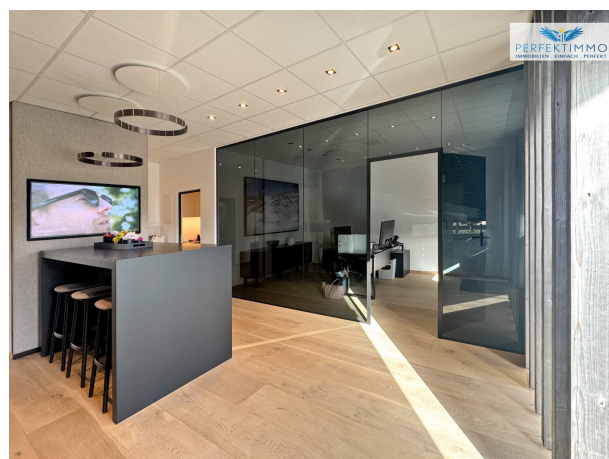




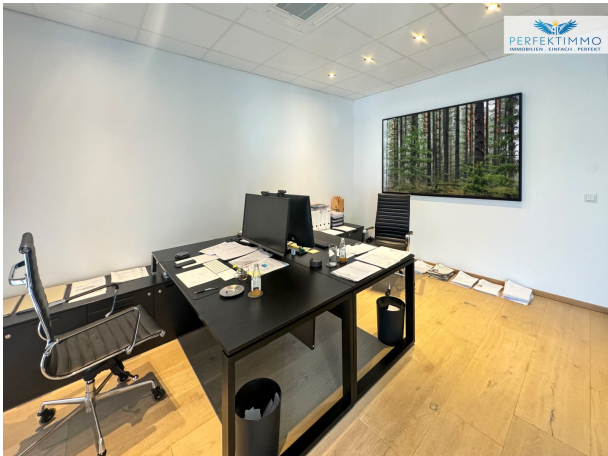














# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lisa Hörtnagl  
+43 660 89 55 617

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

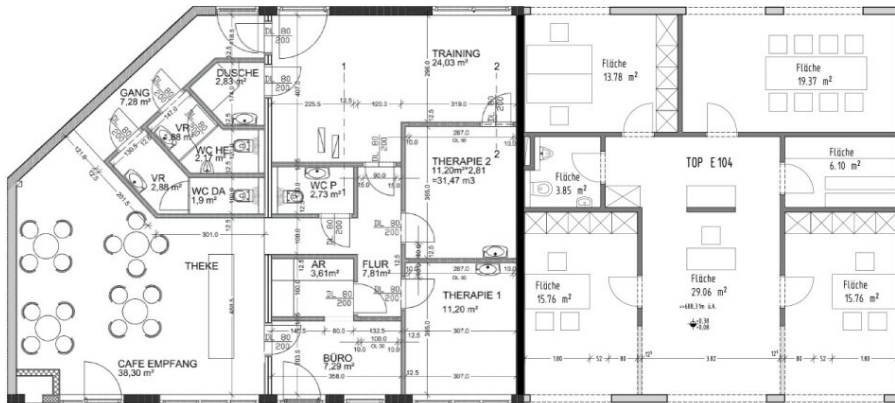
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



Erdgeschoss | E106 mit E105 + E104



Empfang	38,30 m <sup>2</sup>
Büro	7,29 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,61 m <sup>2</sup>
Therapie 1	11,20 m <sup>2</sup>
Therapie 2	11,20 m <sup>2</sup>
Flur	7,81 m <sup>2</sup>
Training	24,03 m <sup>2</sup>
WC Personal	2,73 m <sup>2</sup>
WC Damen	1,90 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,88 m <sup>2</sup>
WC Herren	2,17 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,88 m <sup>2</sup>
Dusche	2,83 m <sup>2</sup>
Gang	7,28 m <sup>2</sup>
	<b>125,11 m<sup>2</sup></b>

Empfang	29,06 m <sup>2</sup>
Büro	15,76 m <sup>2</sup>
WC	3,85 m <sup>2</sup>
Büro	13,78 m <sup>2</sup>
Besprechung	19,37 m <sup>2</sup>
Archiv	6,10 m <sup>2</sup>
Büro	15,76 m <sup>2</sup>
	<b>103,68 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche ca. 228,79 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Super Anlageobjekt in der nobelsten Skiregion Tirols

Anleger aufgepasst – exklusive Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf in Tirol als attraktives Gesamtpaket zu erwerben! In hervorragender Lage gelangen erstklassige Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 228 qm zum Verkauf. Das Paket umfasst die Einheit E104, die die nächsten drei Jahre als Physiotherapiepraxis genutzt wird, sowie die zusammengelegten Einheiten E105 und E106, die aktuell ebenfalls als moderne Praxis- und Therapieräume dienen. Die Räume überzeugen durch eine flexible Raumaufteilung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Ordination, Verkaufsfläche oder für andere gewerbliche Zwecke.

Besonders hervorzuheben ist die exklusive Außenfläche: Insgesamt vier großzügige Terrassen sowie zwei private Gartenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten ideale Voraussetzungen für Kundengespräche in entspannter Atmosphäre oder zur persönlichen Auszeit im Freien.

Das architektonisch ansprechende Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung, gespeist durch umweltfreundliche Fernwärme aus einem nahegelegenen Heizwerk – eine nachhaltige Lösung mit hohem Komfortfaktor.

Die Einheiten punkten nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage, sondern auch durch ihr wirtschaftliches Potenzial: Sämtliche Einheiten sind derzeit an renommierte Physiotherapie-Unternehmen vermietet und garantieren laufende, stabile Mieteinnahmen. Alternativ besteht betreffend E105+106 die Möglichkeit, vom bestehenden Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten Gebrauch zu machen, sollte eine Eigennutzung in Betracht gezogen werden.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in ruhiger und sonniger Lage im Herzen von Oberndorf in Tirol und vereint zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität und einer herrlichen Alpenkulisse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, das Schwimmbad und der Tennisclub sind bequem fußläufig erreichbar, was den Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter besonders attraktiv macht. Einige der beliebtesten Skigebiete Tirols liegen praktisch vor der Haustür. Die bekannte Gamsstadt Kitzbühel sowie St. Johann in Tirol erreicht man mit dem Auto in nur rund acht Minuten, was zusätzliche Infrastruktur und wirtschaftliche Dynamik in greifbare Nähe



rückt.

## ECKDATEN:

Objektyp: Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr: 2021

Zustand: Sehr gut

Zimmer: 10

Nutzfläche: ca. 228,79 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Vorhanden

Barrierefreiheit: Ja

Heizung: Fußbodenheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: dzt. ca. € 850,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,68 (Klasse A+), gültig bis 11.09.2028

Terrassen: 4

Garten: Vorhanden

Kellerabteile: 4 Kellerabteile gegen Aufpreis verfügbar

Parkplatz: 8 Abstellplätze im Freien inkludiert

Tiefgaragenplätze gegen Aufpreis verfügbar

Vermietung E105+106: befristet bis 31.07.2029, Sonderkündigungsrecht bei Verkauf

Mieteinnahmen: Hauptmietzins netto: € 2.400,00

20 % USt: € 480,00

Bewirtschaftungskosten brutto dzt.: € 500,00

Gesamtmietzins brutto dzt.: € 3.380,00

Vermietung E104: befristet bis 31.03.2029

Mieteinnahmen: Hauptmietzins netto: € 1.953,00

20 % USt: € 390,60

Bewirtschaftungskosten brutto dzt.: € 350,00

Gesamtmietzins brutto dzt.: € 2.693,60

**Kaufpreis: € 1.400.000,00 netto zzgl. 20 % USt**

Kaufpreis je TG-Platz: € 30.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Kaufpreis je Kellerabteil: € 10.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: [l.hoertnagl@perfektimmo.at](mailto:l.hoertnagl@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

## Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap