

**Anlageobjekt: Schöne, hochwertige
Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf**



Objektnummer: 6566/2384

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6372 Oberndorf in Tirol
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,68 m²
Bürofläche:	103,68 m²
Zimmer:	5
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	35,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

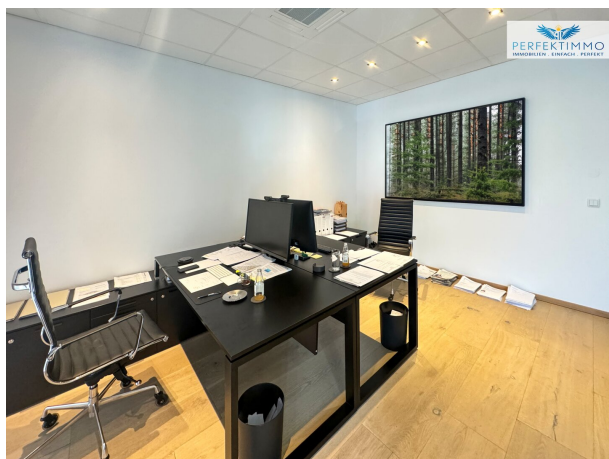
Ihr Ansprechpartner

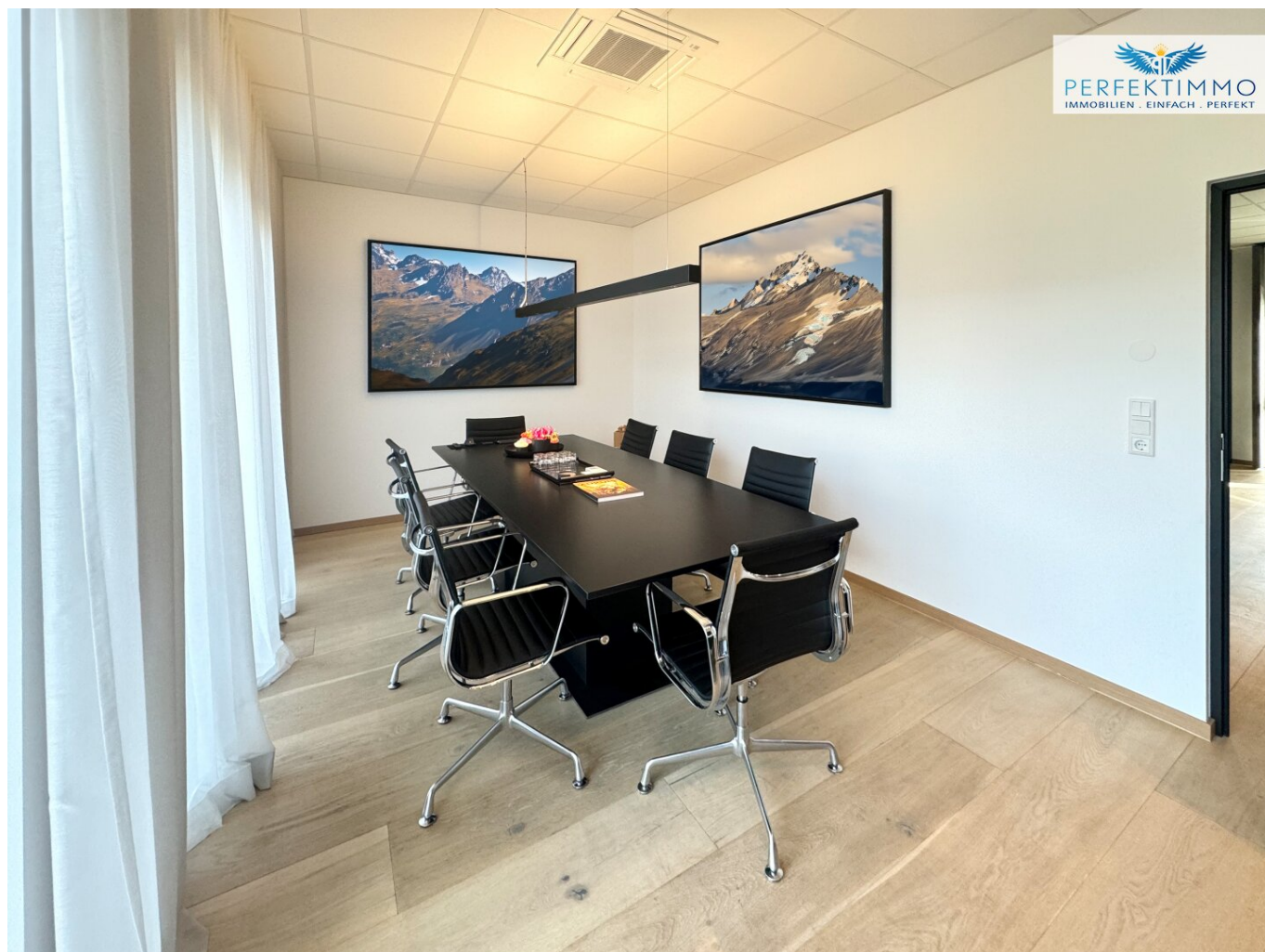


Lisa Hörtnagl

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

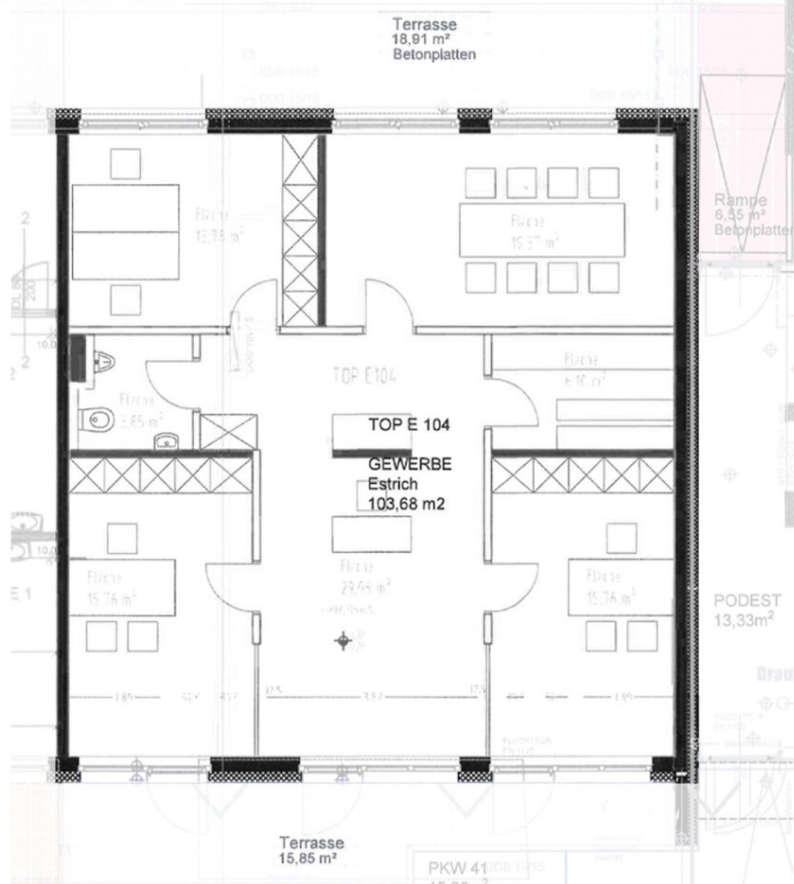
www.perfektimmo.at

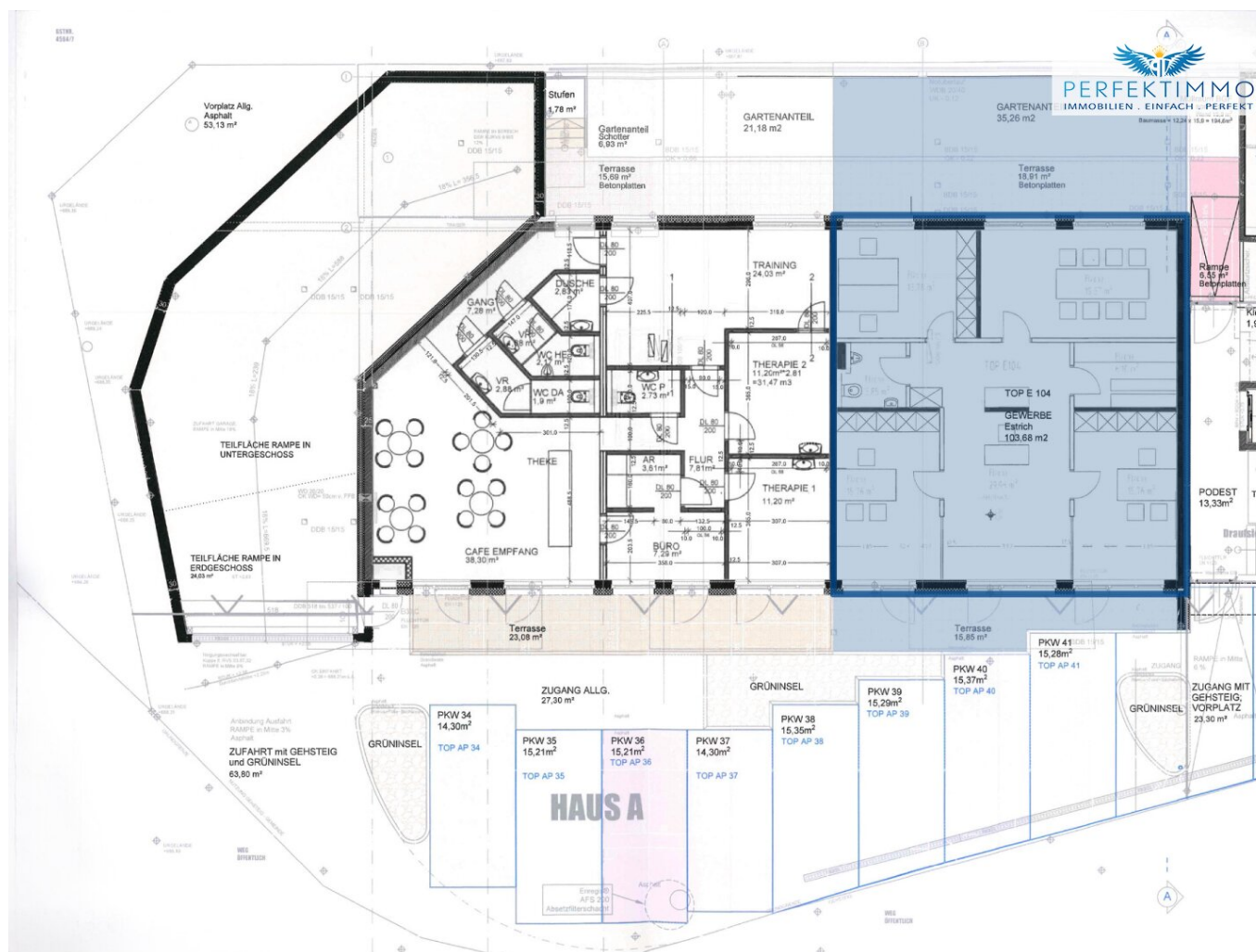
TOP E 104 Gewerbe

Nutzfläche ca. 103,68 qm

GARTENANTEIL
35,26 m²

Müllraum BGF
BGF 12,24 m²
Wand 15,9 m²
Bauweise = 12,24 x 15,9 = 194,5m²





Objektbeschreibung

Einmaliges Anlageobjekt in bester Lage im beliebtesten Skigebiet von Tirol

Wir sind erfreut, Ihnen diese erstklassigen, schönen Geschäftsräumlichkeiten vorstellen zu dürfen! Dieses zeitgemäße Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und befindet sich in einem äußerst guten Zustand. Die großzügige Fläche von ca. 103,68 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Räumlichkeiten bestehen aus fünf Zimmern sowie einem Archiv/Lager und einem WC mit hochwertiger Sanitäreinrichtung. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen zwei Terrassen und ein privater Gartenabschnitt, die sich ideal für Entspannung oder Kundengespräche im Freien eignen.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung, welche mit Fernwärme aus einem Heizwerk gespeist wird, was eine umweltfreundliche und nachhaltige Energiequelle darstellt. Optional sind zwei Kellerabteile gegen Aufpreis verfügbar. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, wahlweise in der Tiefgarage oder im Freien (jeweils gegen Aufpreis).

Die Lage dieser Geschäftsräumlichkeiten ist als äußerst vorteilhaft und prestigeträchtig zu bezeichnen, und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Büro, Geschäft, Praxis oder ähnliches - machen sie zu einer attraktiven Investition. Für die nächsten drei Jahre ist diese Immobilie befristet an eine Physiotherapeutin vermietet, was Ihnen sichere Mieteinnahmen von netto € 1.953,00 pro Monat zzgl. 20 % USt zzgl. Betriebskosten verspricht. Auch eine Kautionshöhe von € 8.080,00 wurde hinterlegt, was dieses Objekt zu einer sehr guten, sicheren Anlage macht.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentral gelegen in Oberndorf. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Der Tennisclub und das Schwimmbad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebtesten Skigebiete Tirols liegen beinahe vor der Haustür. Mit dem Auto ist man in nur 8 Fahrminuten in Kitzbühel oder auch in Sankt Johann i.T.

ECKDATEN:

Objektyp Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr 2021

Zustand Sehr gut

Nutzfläche ca. 103,68 m²

Zimmer 5

Stockwerk Erdgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Ausstattung Sanitäreinrichtung

HWB Ref, SK 33,6 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK 0,68 (Klasse A+)

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Kellerabteile 2

Parkplätze Je nach Bedarf in Tiefgarage und/oder im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Mietverhältnis befristet vermietet bis 31.03.2029

Mieteinnahmen € 1.953,00 netto zzgl. 20 % USt zzgl. BK

Betriebskosten dzt. ca. € 350,00

Hinterlegte Kautiön € 8.080,00

Kaufpreis E104 auf Anfrage

zzgl. 1 TG-Platz € 30.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 4 AAPs à € 12.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 2 Kellerabteile à € 10.000,00 zzgl. 20 % USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: l.hoertnagl@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 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