

## **Rendite-Juwel bei Salzburg: Gewerbeobjekt mit Wohnbau-Potenzial (925m<sup>2</sup> NFL)**



**Objektnummer: 8086/449**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5411 Oberalm
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	925,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

### **Sie suchen nach einer Liegenschaft, die laufenden Ertrag mit großem Entwicklungspotenzial verbindet? In Oberalm (5411) bieten wir Ihnen genau diese Kombination.**

Zum Verkauf steht ein historisches Bestandsgebäude (ca. 1700, **kein Denkmalschutz!**), das derzeit als Glaserei genutzt wird, aber ideale Voraussetzungen für eine Mischnutzung oder Projektentwicklung bietet.

**Das Konzept:** Nutzen oder vermieten Sie die bestehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoss (Werkstatt, Lager, Büro) und realisieren Sie darüber Ihren Gewinn: Die oberen Etagen eignen sich perfekt für den Ausbau zu charakterstarken Wohnungen – sei es zur langfristigen Vermietung oder zum gewinnbringenden Einzelabverkauf.

#### **Die Highlights auf einen Blick:**

- **Fläche:** Ca. 925 m<sup>2</sup> Nutzfläche Bestand, erweiterbar auf ca. 950 m<sup>2</sup> WNFL (Studie vorhanden).
- **Nutzung:** Aktuell voll funktionstüchtige Gewerbefläche (Glaserei) mit großen Toren und hohen Räumen.
- **Flexibilität:** Kein Denkmalschutz, leicht zu entkernen und neu zu strukturieren.
- **Technik:** Steigleitungen 2004 erneuert, Sanitäranschlüsse in jedem Stockwerk bereits vorbereitet.
- **Marktpotenzial:** Neubaupreise in Oberalm liegen bei ca. € 5.000,-/m<sup>2</sup> – nutzen Sie diese Spanne!
- **Grundstück:** 491 m<sup>2</sup>, Bauklasse EW.
- **Auf Wunsch wird die Immobilie bestandsfrei übergeben**

Ob als neuer Firmensitz mit Mitarbeiterwohnungen, als reines Renditeobjekt oder Bauträgerprojekt: Hier ist die Substanz für Ihre Vision vorhanden.

Für detaillierte Unterlagen und die Einsicht in die Machbarkeitsstudie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen?** Dann rufen Sie am besten gleich an -  
**+43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

**Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist?** Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine **kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse**. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Der Ausbau erfolgt vorbehaltlich baurechtlicher Bewilligung.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap