

Rendite-Juwel bei Salzburg: Gewerbeobjekt mit Wohnbau-Potenzial (925m² NFL)



Objektnummer: 8086/451

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5411 Oberalm
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	925,00 m ²
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 m² Nutzfläche Bestand, erweiterbar auf ca. 950 m² 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,-/m² – nutzen Sie diese Spanne!
- **Grundstück:** 491 m², 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