# Einzigartige Investitionschance mit unterschiedlichen Einnahmequellen




**Objektnummer: 3040/2235**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4770 Andorf |
| **Kaufpreis:** | 890.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Doris Jobst**

FIT-am Immobilien GmbH
Linzer Tor 3
4780 Schärding

T +43 7712 36 301
H +43 676 963 9739

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


CARWASH
ANDORF
SB
RE/MAX


RE/MAX


husse
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


NEUE
WASCHANLAGE
RE/MAX


PRO-FIWASCHE
WASCHANLAGE
RE/MAX


SB
CARWASH
ANDORF
RE/MAX


PROFIWÄSCHE
WASCHANLAGE
NEUE WASCHANLAGE
RE/MAX




**DORIS Landkarte**

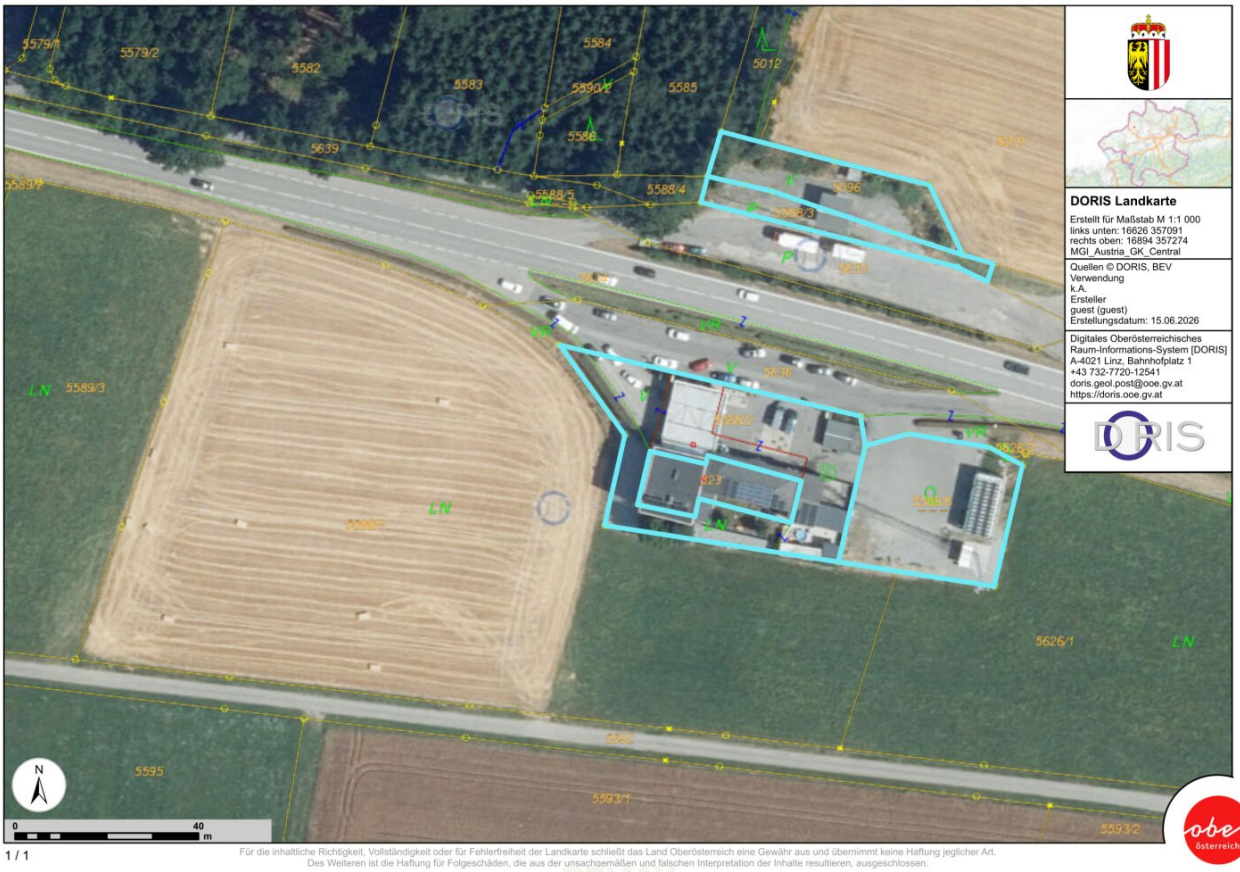
Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 16626 357091
rechts oben: 16894 357274
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 15.06.2026

Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.




**DORIS Landkarte**

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 16626 357091
rechts oben: 16894 357274
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 15.06.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

# Objektbeschreibung

**Einzigartige Gewerbeimmobilie mit Tankstelle, Gastronomie, KFZ-Werkstatt, Fremdenzimmern und Betreiberwohnung in Andorf**

In ausgezeichneter Lage von Andorf präsentiert sich dieses vielseitige Gewerbeobjekt als seltene Investitionsmöglichkeit mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und mehreren unabhängigen Ertragsquellen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.748 m² vereint die Liegenschaft eine Tankstelle mit Shop, einen Gastronomiebereich, eine moderne Waschanlage inklusive SB-Waschplätzen, eine KFZ-Werkstatt, 8 Fremdenzimmer, Snackautomaten sowie eine zusätzliche Betreiberwohnung mit ca. 90 m² unter einem Dach.

Dank der hervorragenden Sichtbarkeit und der verkehrsgünstigen Lage profitiert der Standort von einer konstant hohen Kundenfrequenz. Der kombinierte Betrieb aus unterschiedlichen Sparten bietet ideale Voraussetzungen für nachhaltige Umsätze und eine langfristig erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Den Kunden kann mit dieser Kombination ein Rundum-Service geboten werden.

Während am Auto Service- und Reparaturleistungen durchgeführt werden, kann gemütlich im Gastrobereich etwas konsumiert werden. Dann noch Auftanken und durch die Waschanlage - und einer sorgenlosen Weiterfahrt steht nichts mehr im Wege.

Ein besonderes Highlight stellen die acht Fremdenzimmer dar, die eine zusätzliche und stabile Einnahmequelle schaffen. Die Zimmer wurden erst im Jahr 2025 umfassend renoviert und präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Ob für Geschäftsreisende, Monteure oder Urlaubsgäste – die Unterkunftsmöglichkeiten erfreuen sich großer Nachfrage und ergänzen das Gesamtkonzept optimal.

Zusätzlich befindet sich im Gebäude eine großzügige Betreiberwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche, welche aktuell an die Tankstellenbetreiber vermietet ist. Wiederaufnahme des Betriebes mit Dezember 2026.

Die Liegenschaft wurde laufend modernisiert und instand gehalten. Bereits im Jahr 2015 wurden die Fenster durch moderne 2-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt sowie die bestehende Ölheizung erneuert. Im Jahr 2016 erfolgte die Installation einer Solaranlage zur Unterstützung der Energieversorgung. Weitere wichtige Investitionen wurden mit der Erneuerung des Flachdachs im Jahr 2015 sowie der Inbetriebnahme einer zusätzlichen 22 kWp Photovoltaikanlage im Jahr 2022 vorgenommen, wodurch die Energieeffizienz des Objekts nachhaltig verbessert wurde. Besonders hervorzuheben ist, dass es einen betriebseigenen Brunnen gibt, welcher die Waschanlage mit Wasser versorgt, wodurch sich hier die Betriebskosten im Vergleich zu anderen Waschanlagen enorm minimieren.

Aktuell gibt es regelmäßige Einnahmen aus

- Verpachtung Tankstelle / Shop
- Vermietung Werkstatt
- Kurzzeitvermietung 9 Wohneinheiten
- Vermietung der Betreiberwohnung
- Waschanlage
- Vermietung Standplatz Handymasten.

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie vereint Tankstelle, Gastronomie, Fahrzeugpflege, Werkstattbetrieb, Beherbergung und Wohnen an einem Standort und bietet dadurch ein einzigartiges Gesamtpaket mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Ein Investmentobjekt – welches die seltene Gelegenheit eröffnet sich einen etablierten und vielseitigen Gewerbestandort im wirtschaftlich starken Innviertel zu erwerben.

**Nutzen Sie diese einmalige Chance und sichern Sie sich eine renditestarke Gewerbeliegenschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltigen Zukunftsperspektiven in Andorf.**

Energieausweis in Arbeit !!!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap