

**Einzigartige Investitionschance mit Tankstelle,  
Gastronomie und Beherbergungsbetrieb**



**Objektnummer: 3040/2235**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4770 Andorf
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Doris Jobst**

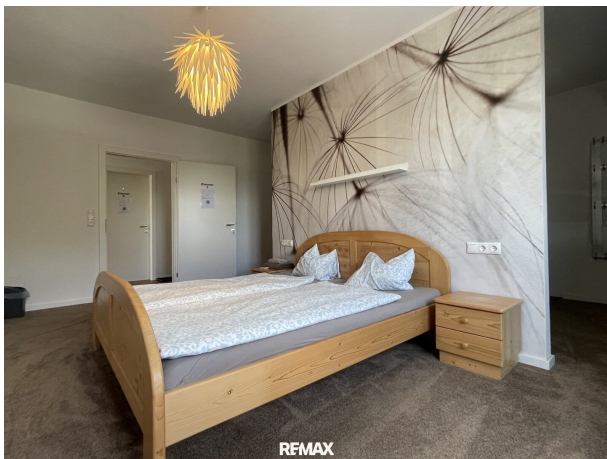
FIT-am Immobilien GmbH  
Linzer Tor 3  
4780 Schärding

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

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











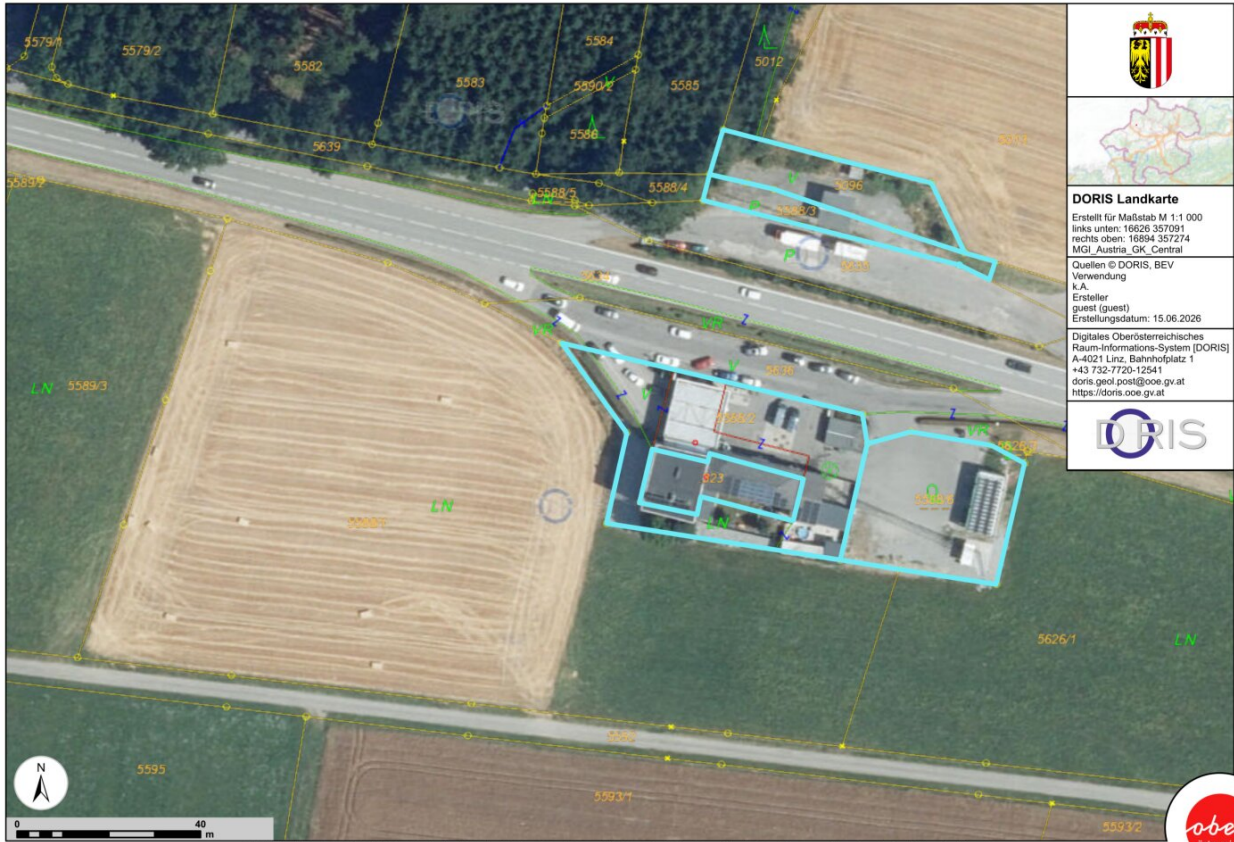


REMAX



  
  
**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 16626 357091  
 rechts oben: 16694 357274  
 MGI\_Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 15.06.2026  
 Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7725-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at





## 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 m<sup>2</sup> vereint die Liegenschaft eine Tankstelle mit Shop, einen Gastronomiebereich, eine moderne Waschanlage inklusive SB-Waschplätzen, eine KFZ-Werkstatt, Fremdenzimmer, Snackautomaten sowie eine zusätzliche Betreiberwohnung 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 Ihrer Kunden 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich ideal für den Eigentümer, einen Geschäftsführer oder Mitarbeiter eignet. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten an einem Standort bietet kurze Wege und maximale Flexibilität.

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 2020 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.

Ein weiterer Vorteil für den zukünftigen Eigentümer: Die vorhandene Betriebseinrichtung sowie die gesamte Gastronomieküche sind bereits im Kaufpreis enthalten. Dadurch kann der Betrieb nahtlos übernommen und ohne größere Anfangsinvestitionen fortgeführt werden.

Aktuell gibt es regelmäßige Einnahmen aus Vermietung Werkstatt, Kurzzeitvermietung Wohneinheiten, Waschanlage, Vermietung Standplatz Handymasten. Tankstelle und Gastronomiebereich sind derzeit stillgelegt.

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie vereint Tankstelle, Gastronomie, Fahrzeugpflege, Werkstattbetrieb, Beherbergung und Wohnen an einem Standort und bietet dadurch ein einzigartiges Gesamtpaket mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Ob als Investmentobjekt oder zur Eigennutzung – hier eröffnet sich die seltene Gelegenheit, 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 NACHWEISPF LICHT 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) - <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