

Wohn- und Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial in Sipbachzell zu kaufen



Objektnummer: 5950/4534

Eine Immobilie von Thomas Girkingler Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4621 Rappersdorf
Baujahr:	1945
Nutzfläche:	830,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 246,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	35,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00
H +43 664 386 26 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



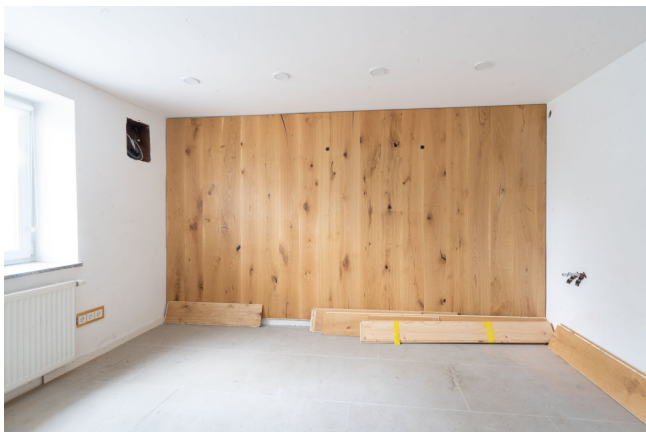










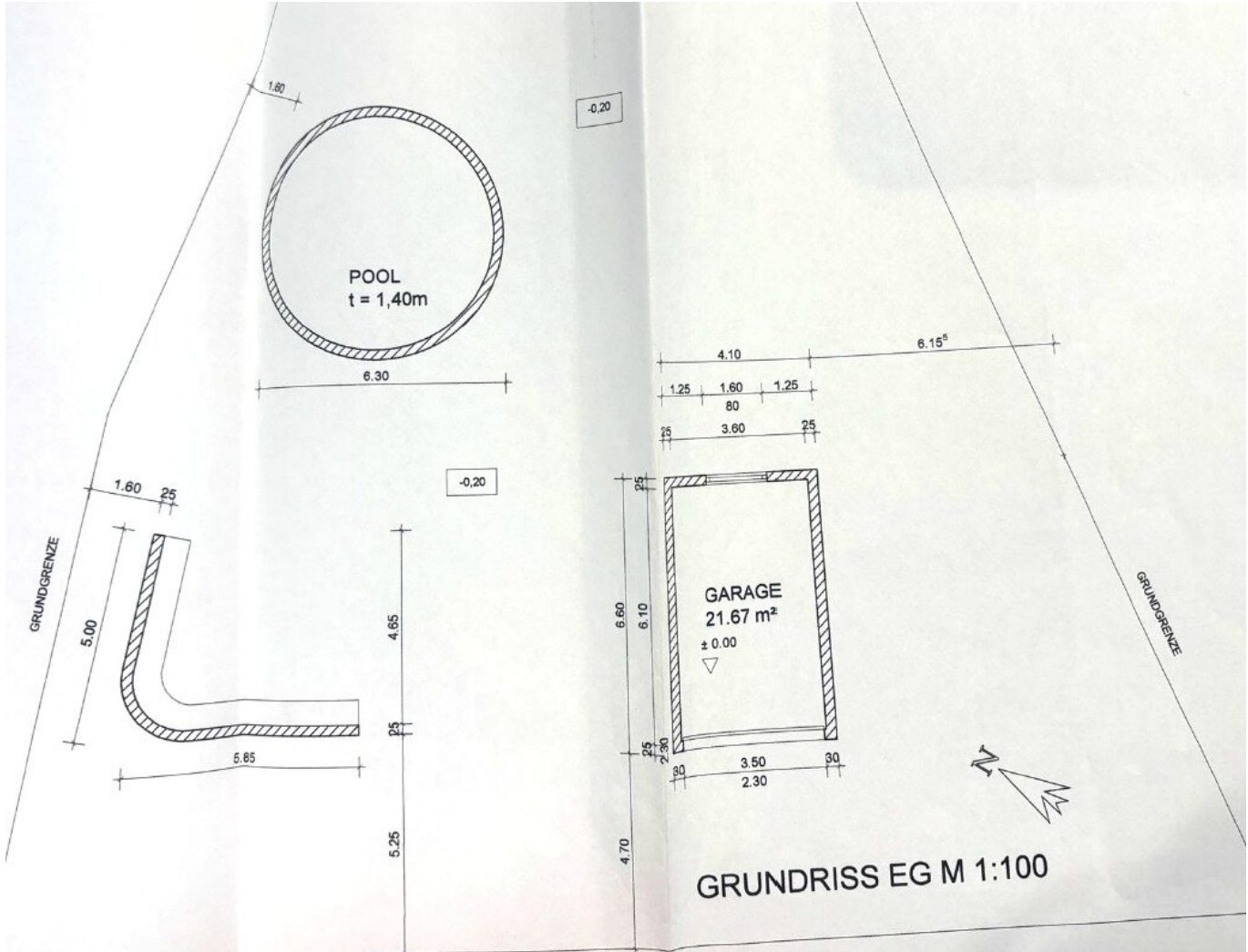


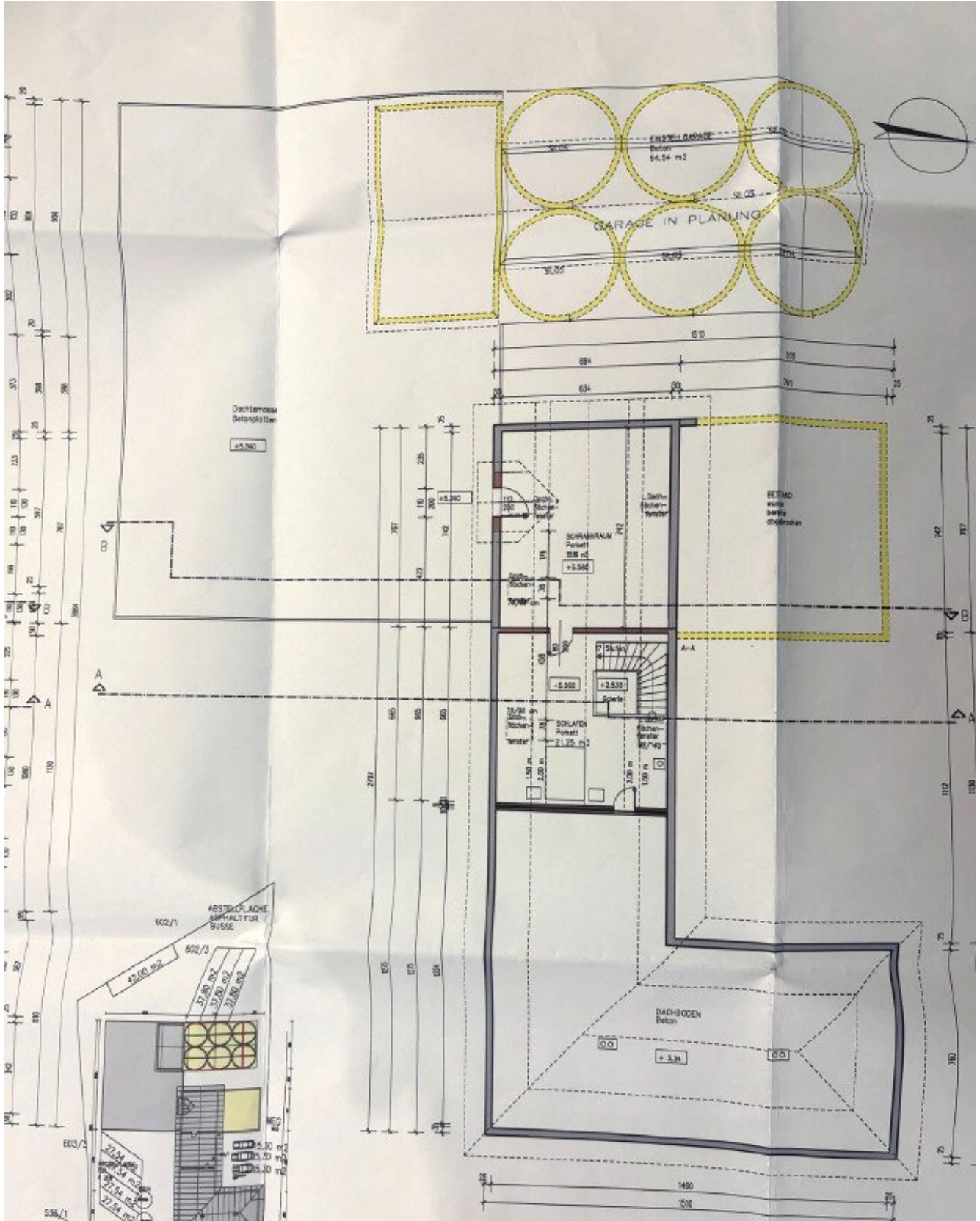










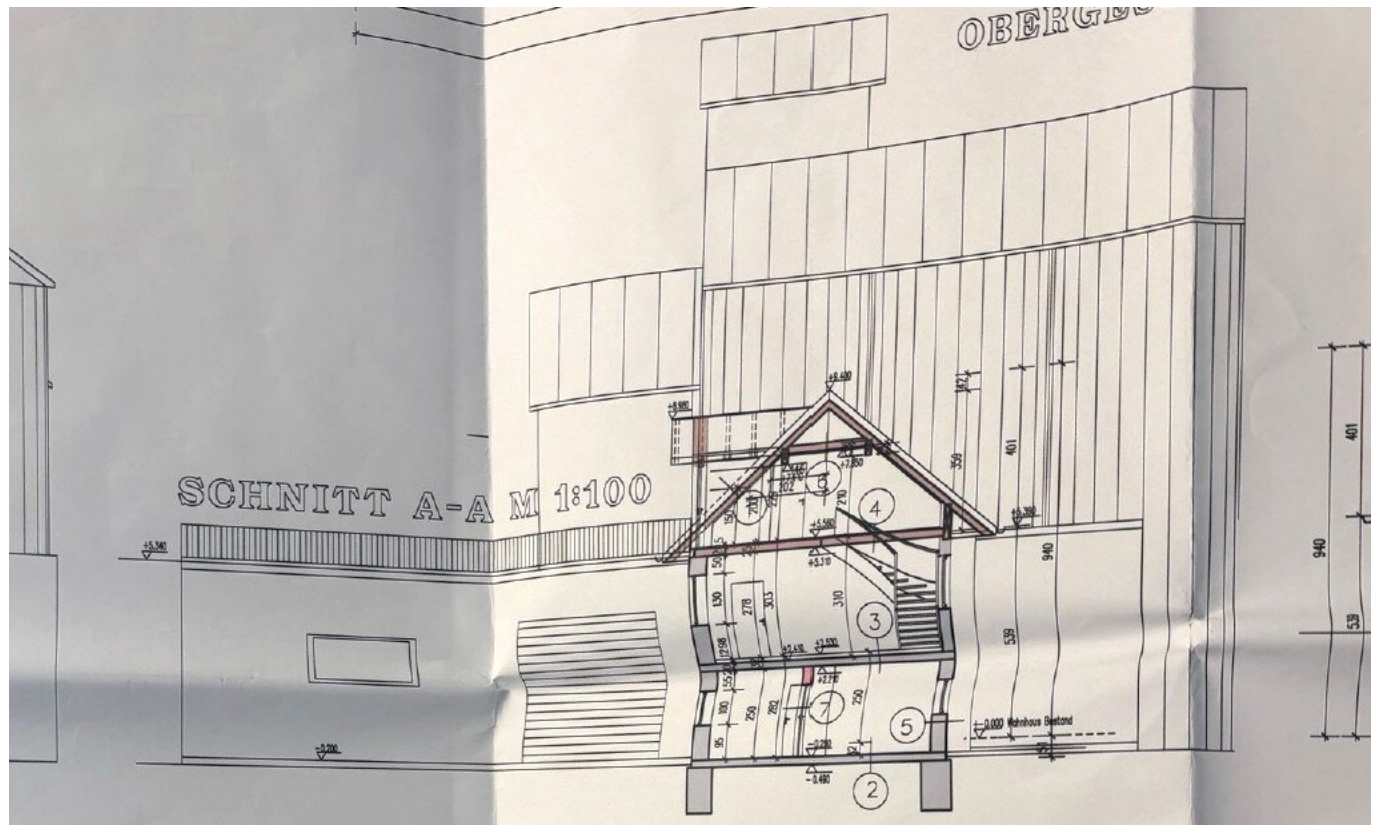


DACHGESCHOSS M 1:100

Nachbearbeitung gemäß § 32 Abs. 1
 Ich erkläre gegen das Bauverfahren
 GÜNTHER GEHRE auf dem Grundstück Nr. 603
 Leimbach/Sippelholz
 laut vorliegender Plan vom 14. Okt. 2005

Parz.Nr.:	Ex.:	Name u. Anschrift:
536/1	AK	

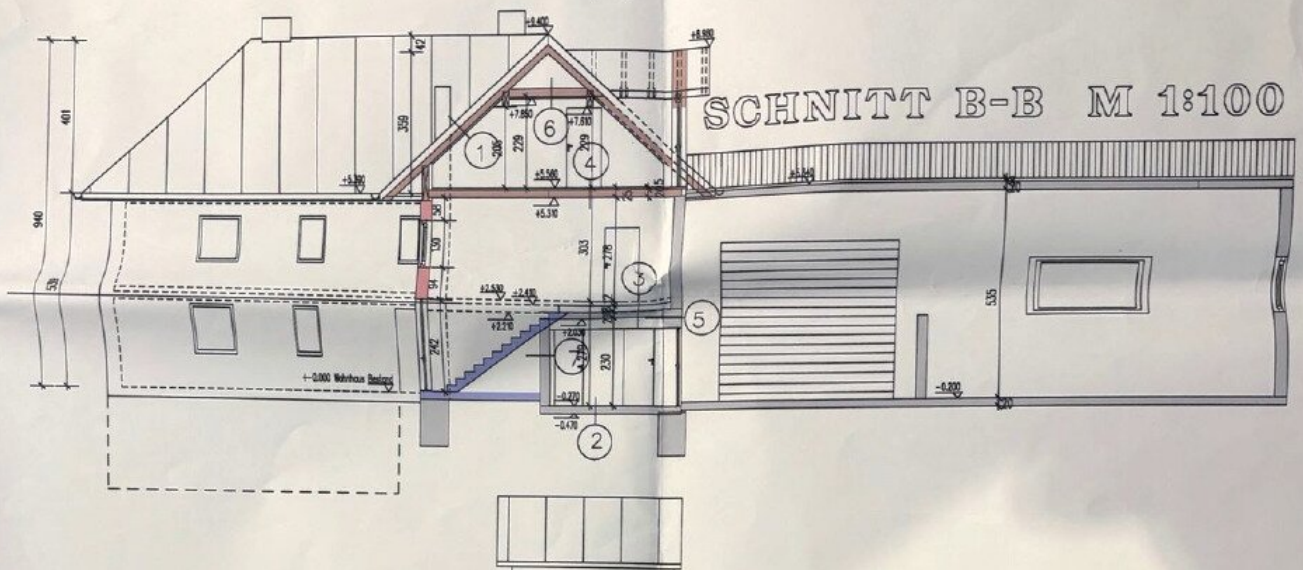




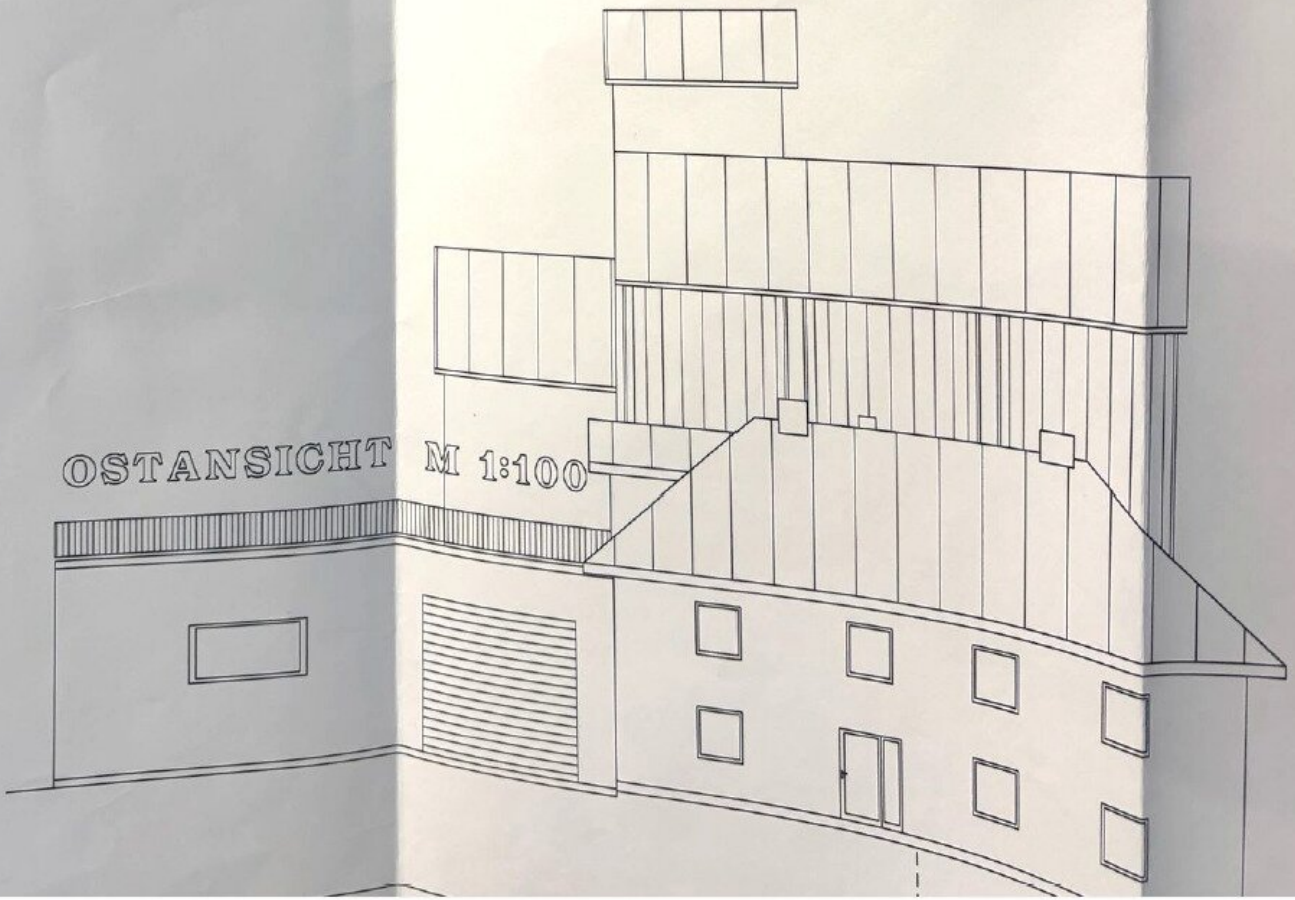
LAGEPLAN M 1:500

Ich bestätige die Übernahme der Bauausführung für das Bauwerk von.....GUNTENDORFER Johann.....
Projekt vom.....14. Okt. 2005.....
auf dem Grundstück Nr.603/4..... KG.. 51214.....

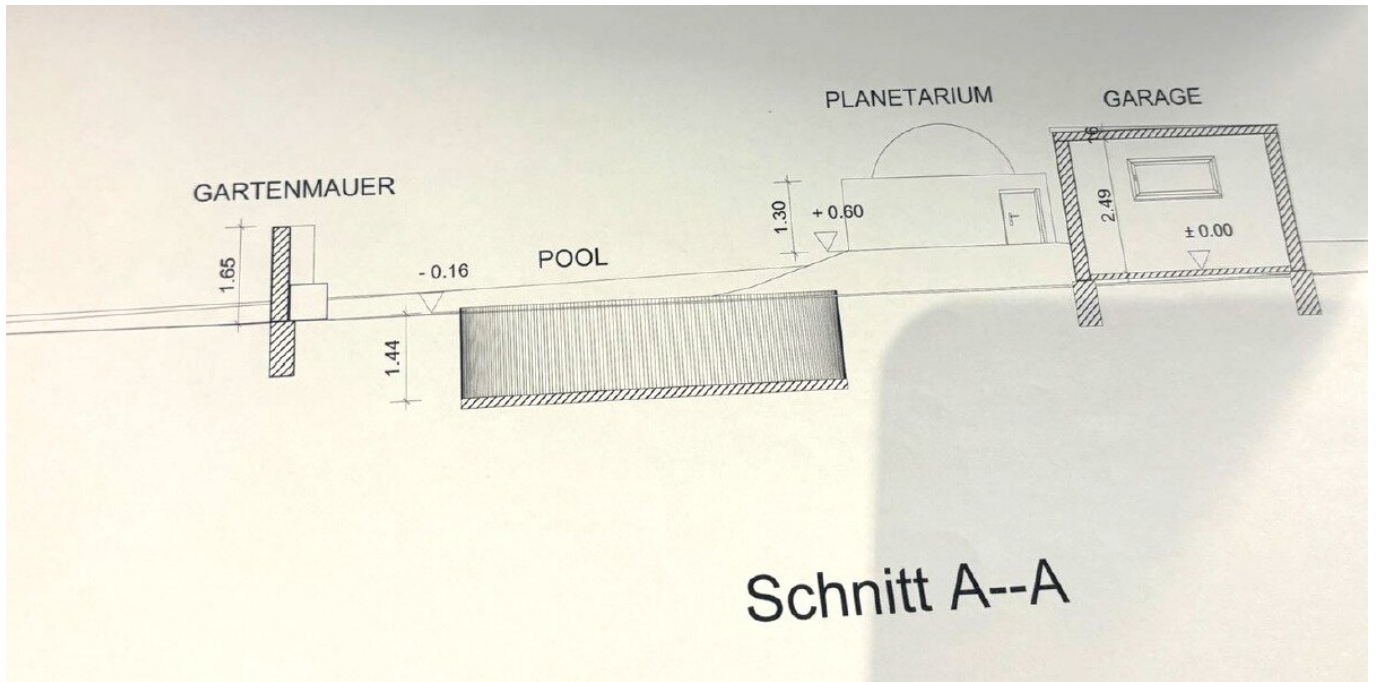
Unterschrift:



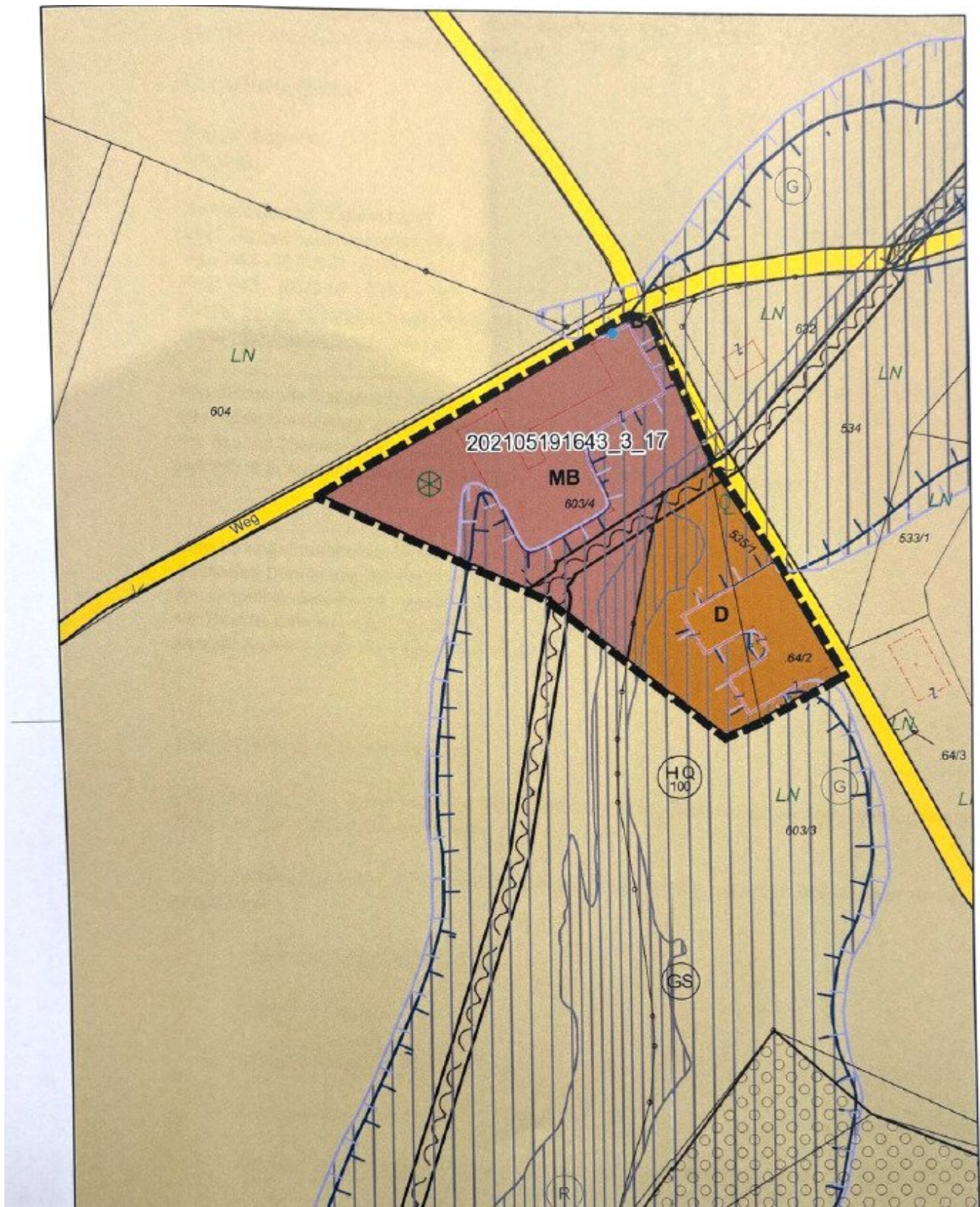
OSTANSICHT M 1:100



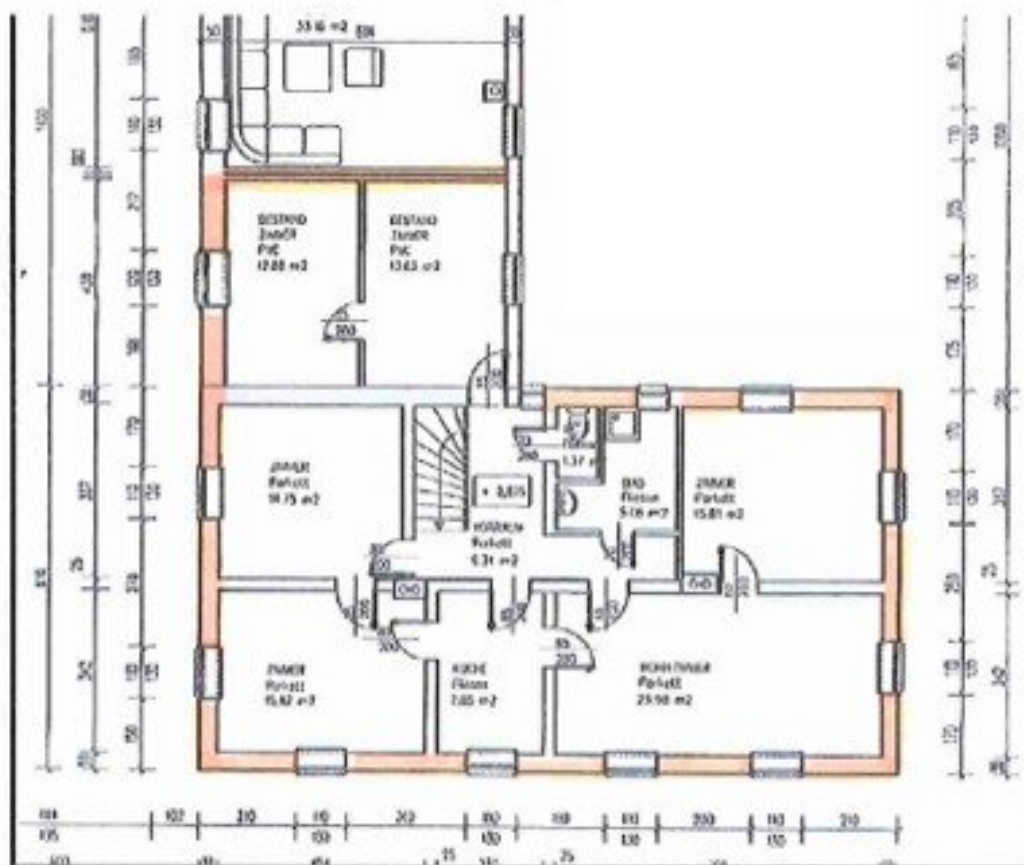




Schnitt A--A



Wohnung TOP 1 Altbau OG

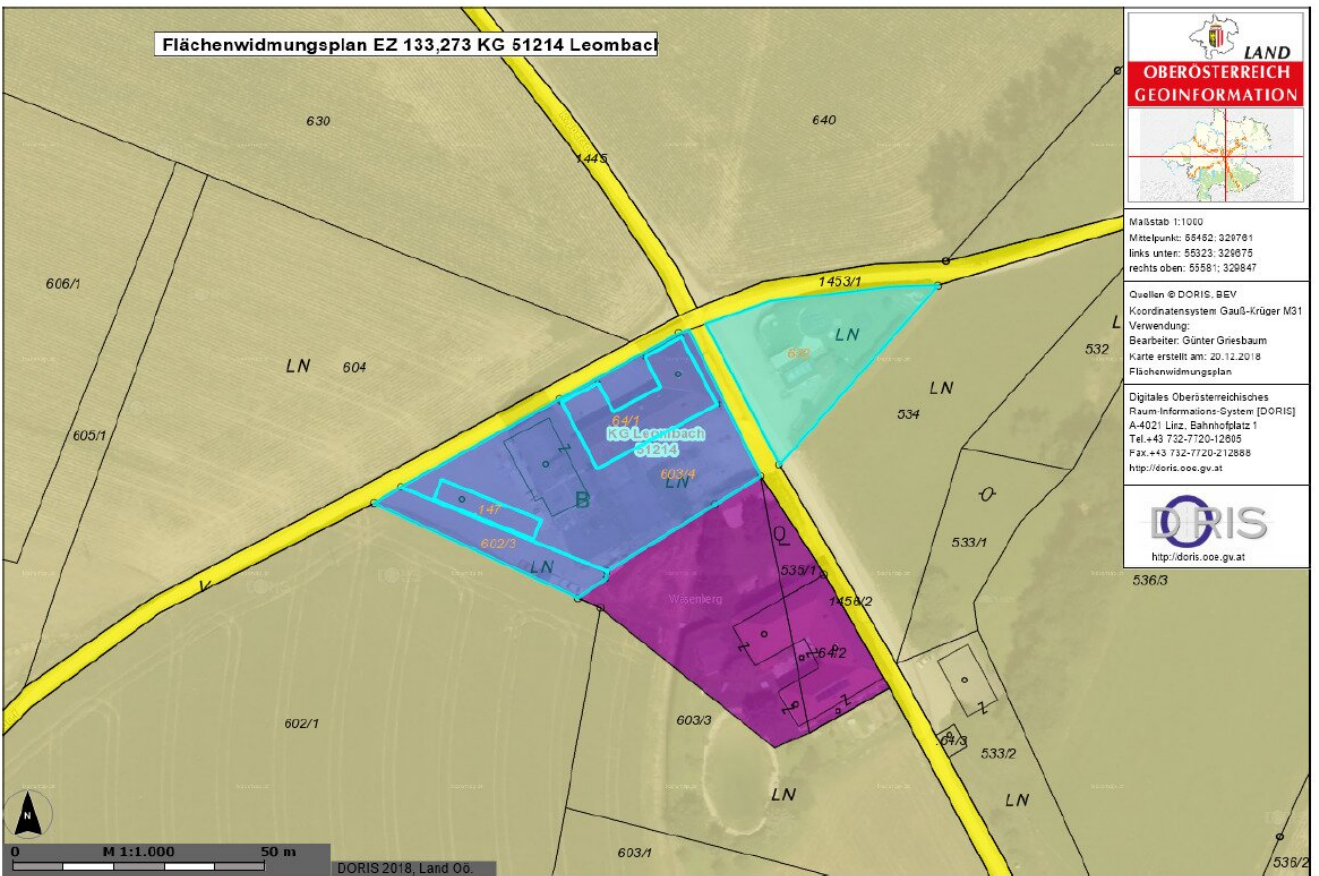




DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 55325 329661
 rechts oben: 55593 329844
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 10.02.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Flächenwidmungsplan EZ 133,273 KG 51214 Leombach



Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 55452, 326761
links unten: 55523, 326675
rechts oben: 55581, 326847

Quellen © DORIS, BEV
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
Verwendung:
Bearbeiter: Günter Griesbaum
Karte erstellt am: 20.12.2018
Flächenwidmungsplan

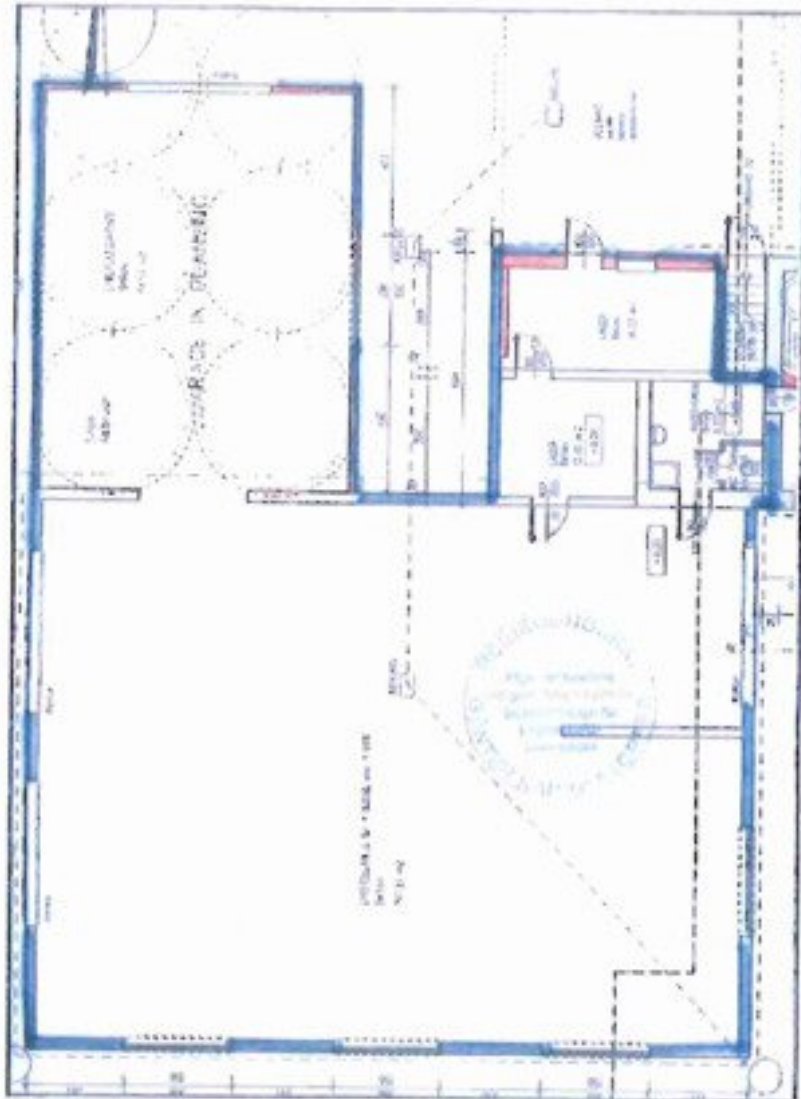
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12885
Fax. +43 732-7720-212888
<http://doris.ooe.gv.at>

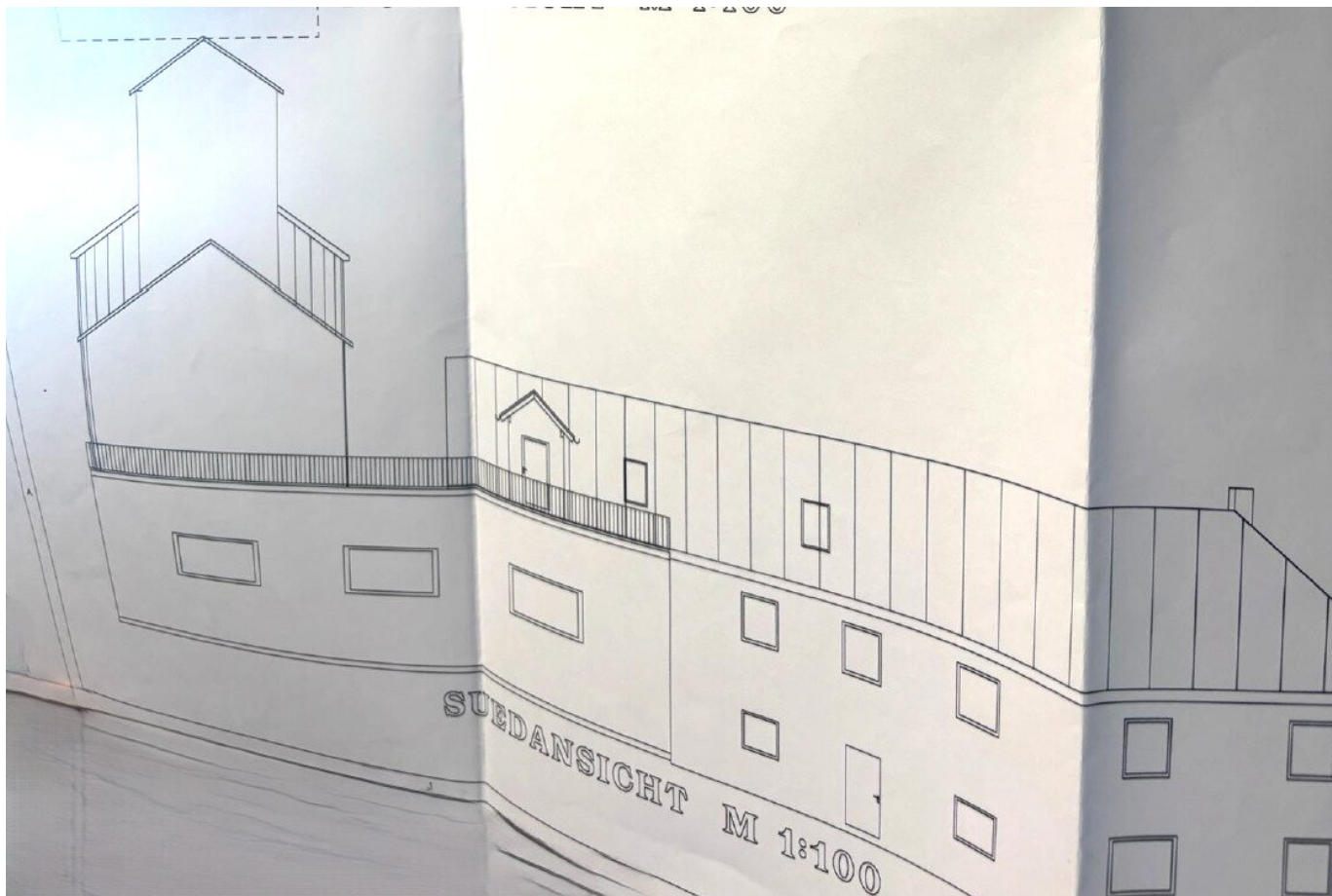


0 M 1:1.000 50 m

DORIS 2018, Land Oö.

Garage und Nebenräume





Objektbeschreibung

Wohn- und Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial in Sipbachzell zu kaufen

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Objekt im Mischbaugebiet mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 2.047 m². Die Nutzfläche beträgt ca. 830m². Die Liegenschaft besteht aus einem Bauernhaus mit drei separaten Einheiten, einer Gewerbehalle sowie einem zusätzlichen kleinen Grundstück neben dem Haupthaus, das ebenfalls mit einem kleinen Haus und einem Pool bebaut ist. Sämtliche Einheiten sind bereits parifiziert, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Zudem besteht die Möglichkeit eines Shared Deals, wodurch Kaufnebenkosten entsprechend optimiert werden können. Das Bauernhaus umfasst drei eigenständige Einheiten. In den vergangenen Jahren wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Das Dach wurde erneuert und ein Isolierputz angebracht. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Pelletheizung, Festbrennstoff und Solar, welche vor rund zehn Jahren ausgetauscht wurde. Weitere Teilsanierungen wurden vom Verkäufer vorgenommen. Das Objekt befindet sich jedoch nicht zur Gänze in saniertem Zustand und bietet insbesondere handwerklich begabten Käufern oder Investoren attraktives Wertsteigerungspotenzial. Die Gewerbehalle wird derzeit als LKW-Reparaturbetrieb genutzt und ist vermietet. Die Liegenschaft ist besonders interessant für Anleger, die ein Objekt mit bestehender Rendite suchen. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung mit Entwicklungsmöglichkeiten in guter Widmungslage. Wichtiger Hinweis: die Garage befindet sich auf einem landwirtschaftlichen Nutzgrund und muss daher abgerissen werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Sipbachzell (Bezirk Wels-Land), in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage. Die Stadt Wels ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet umfassende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen. Durch die Nähe zu Sattledt besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Westautobahn A1 sowie an die Innkreisautobahn A8. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung verfügbar und gewährleisten eine gute regionale Erreichbarkeit.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [0664 386 26 80](tel:06643862680) zur Verfügung.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir daraufhin , dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden . Irrtümer , Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos , lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap