

## **Wohn- und Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial in Sipbachzell zu kaufen**



**Objektnummer: 5950/4535**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4621 Rappersdorf
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Nutzfläche:</b>	830,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 246,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	35,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

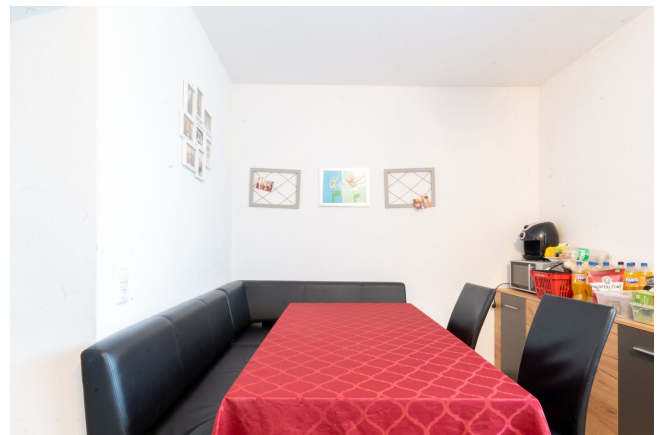


### Thomas Girkinge akad.IM

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

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













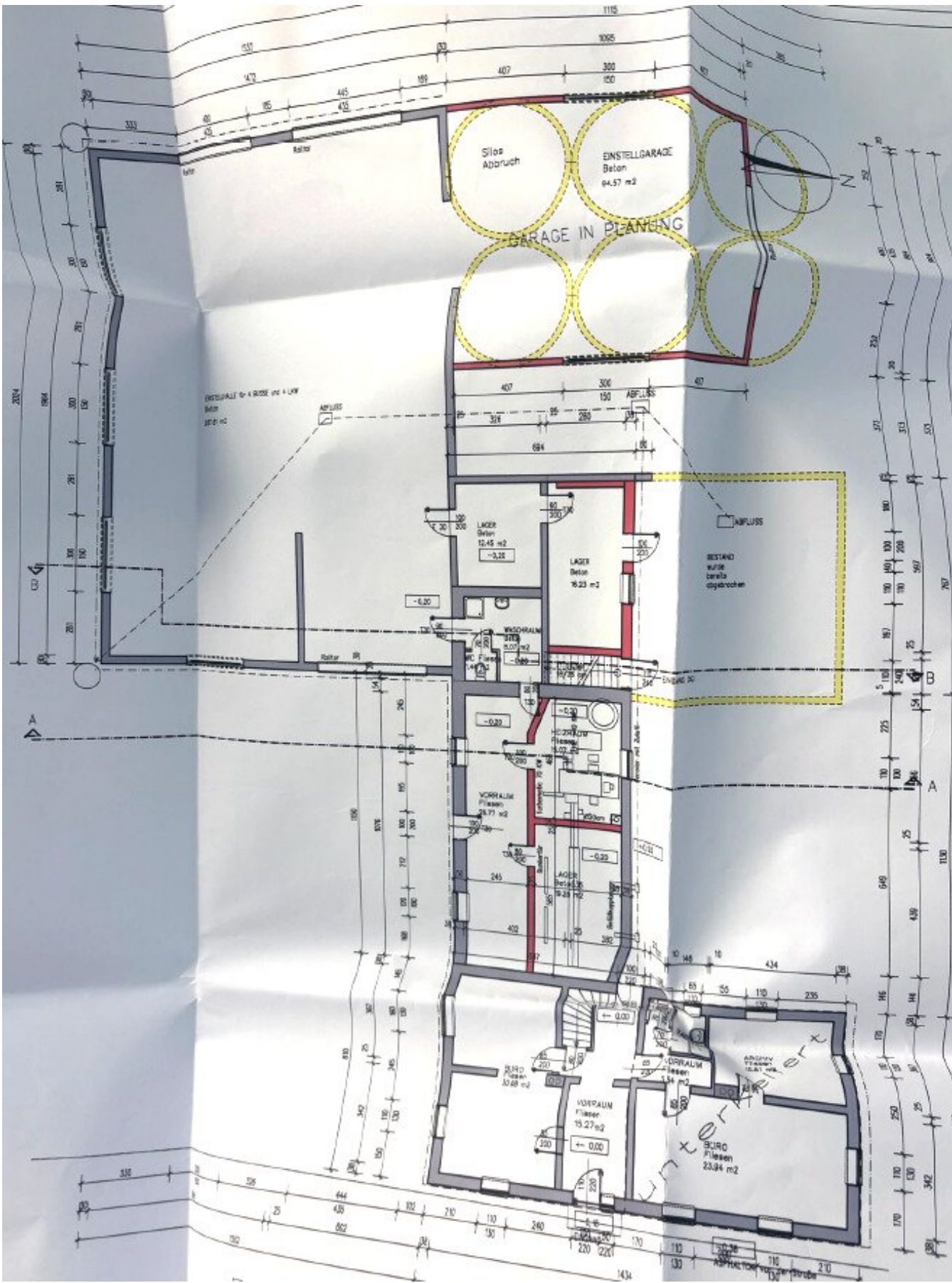


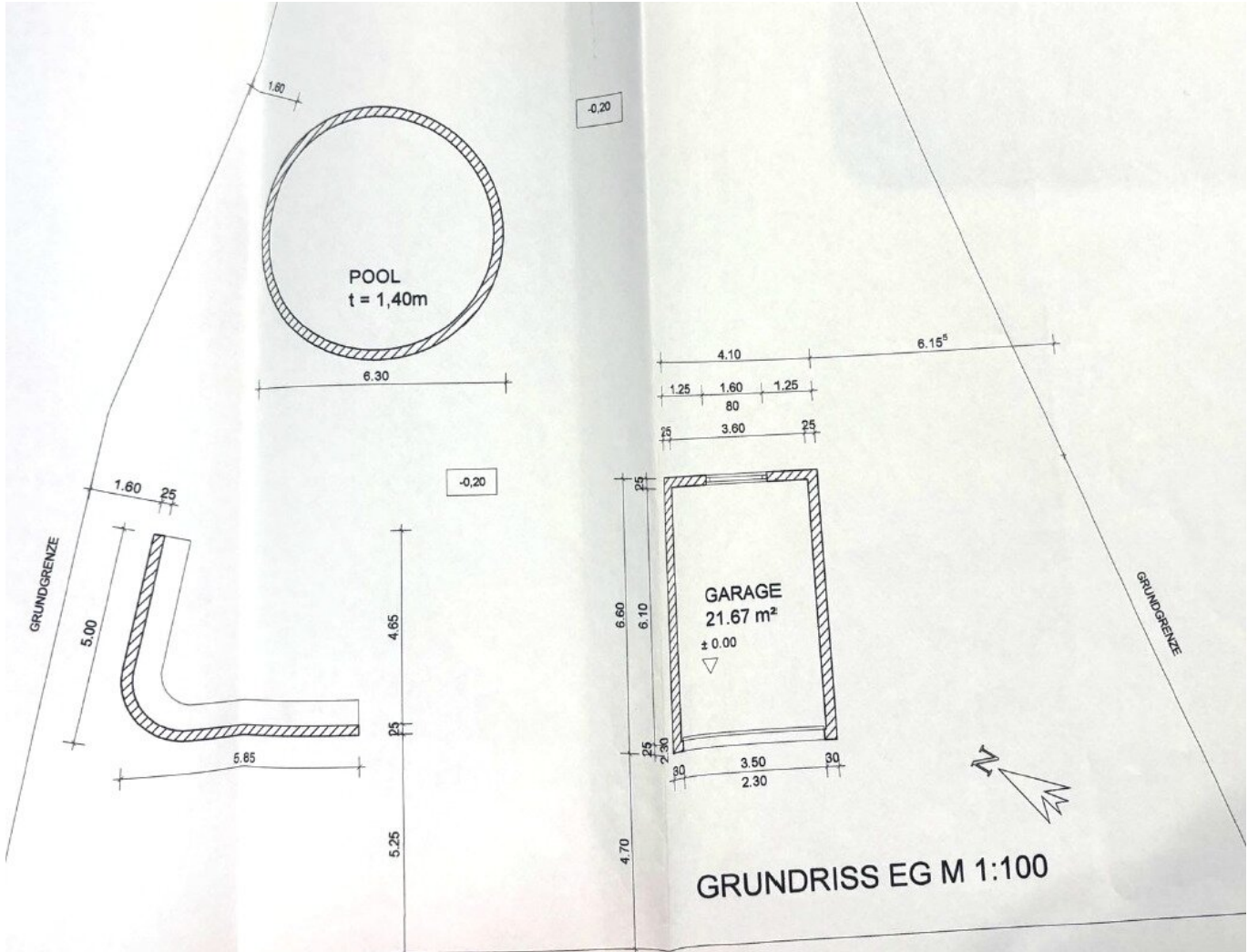






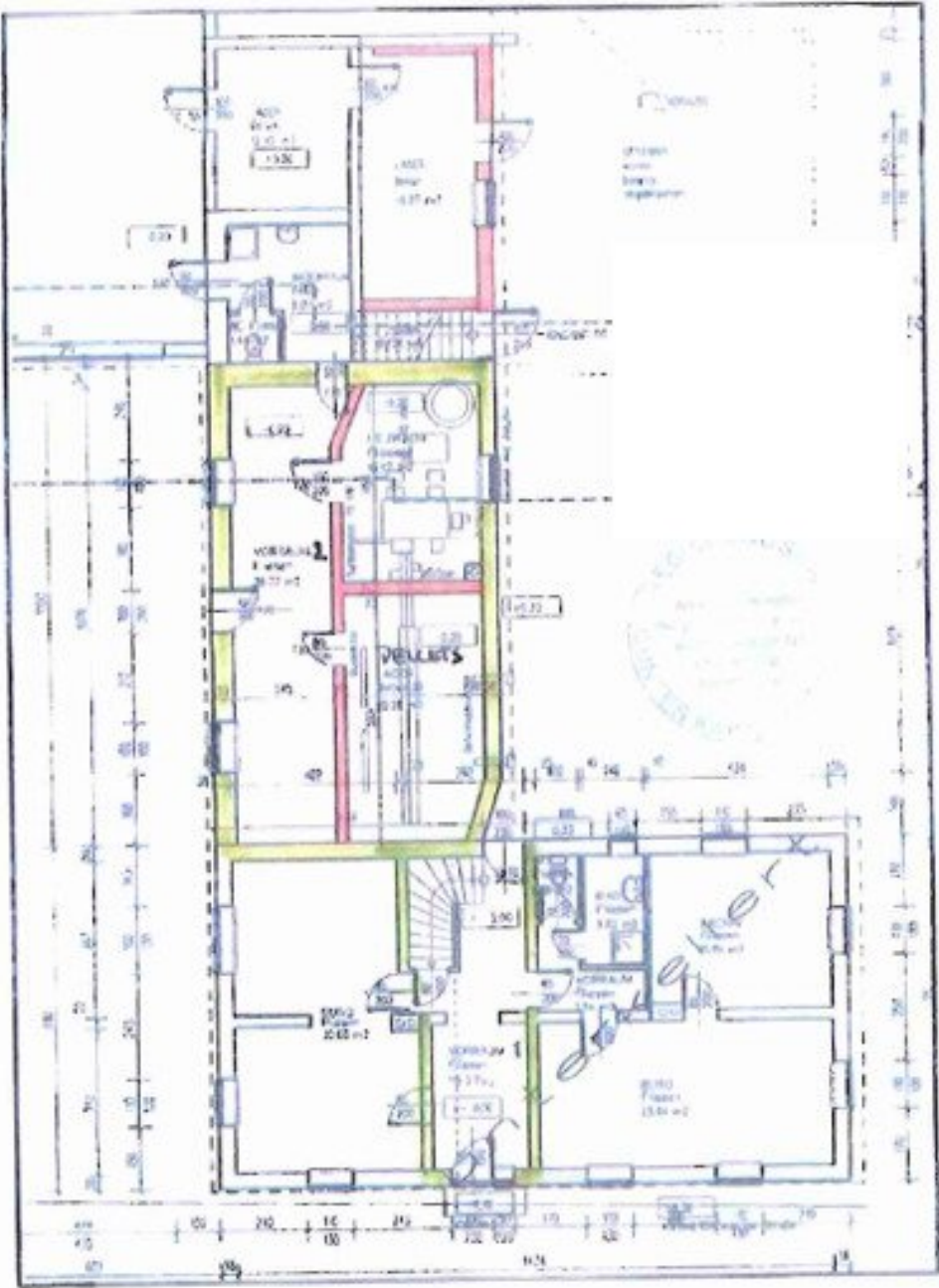




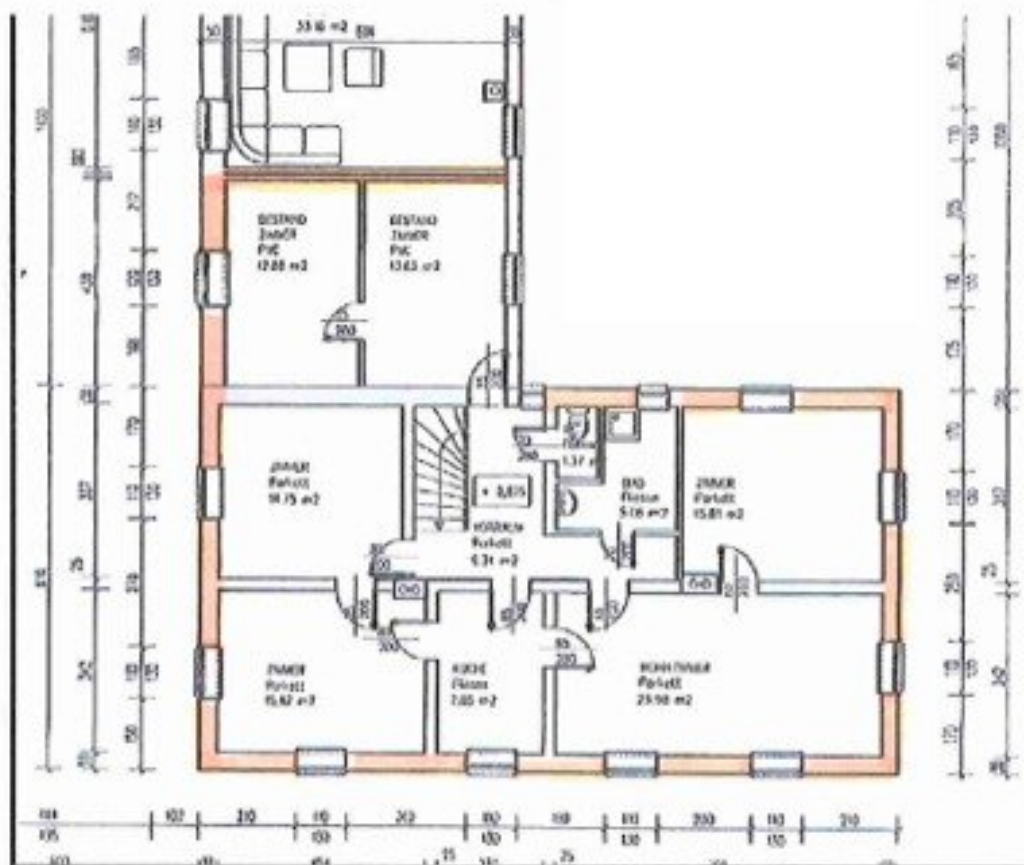


GRUNDRISS EG M 1:100

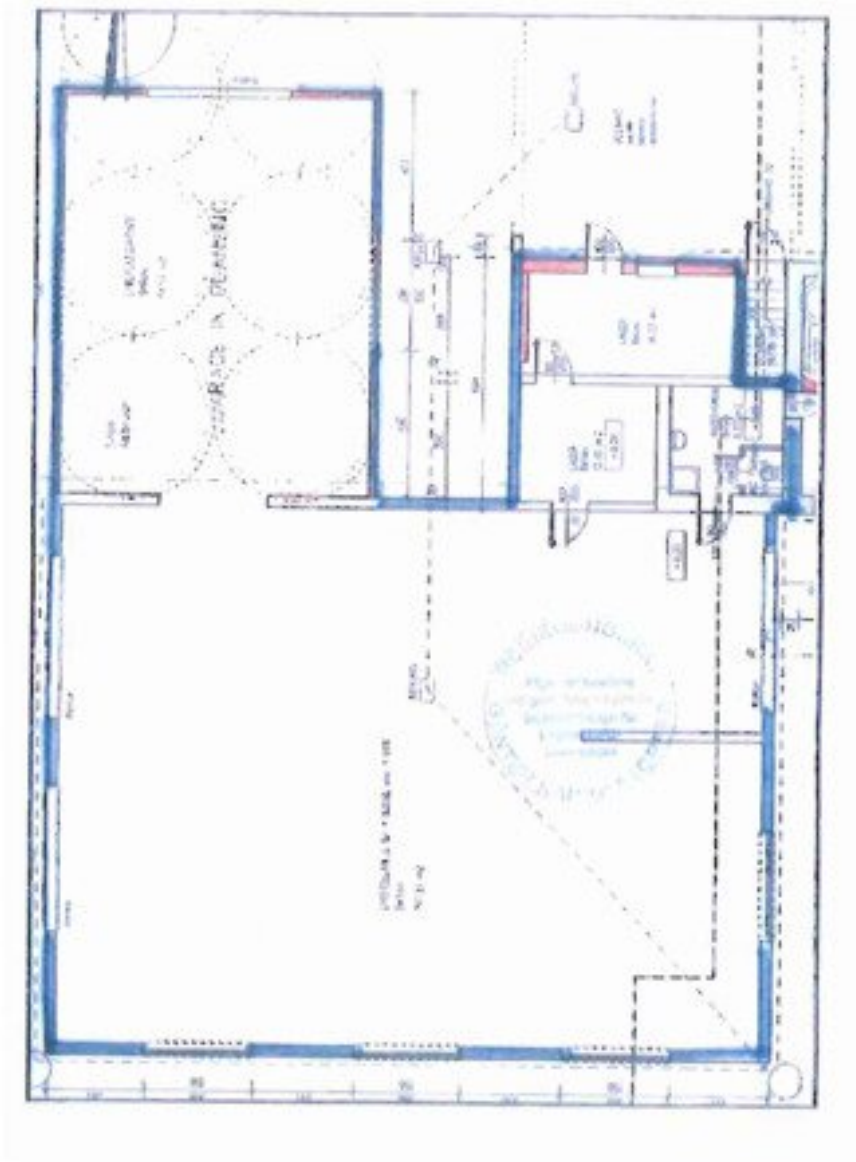
**Erdgeschoß Altbau und OG Neubau (fast ident)**



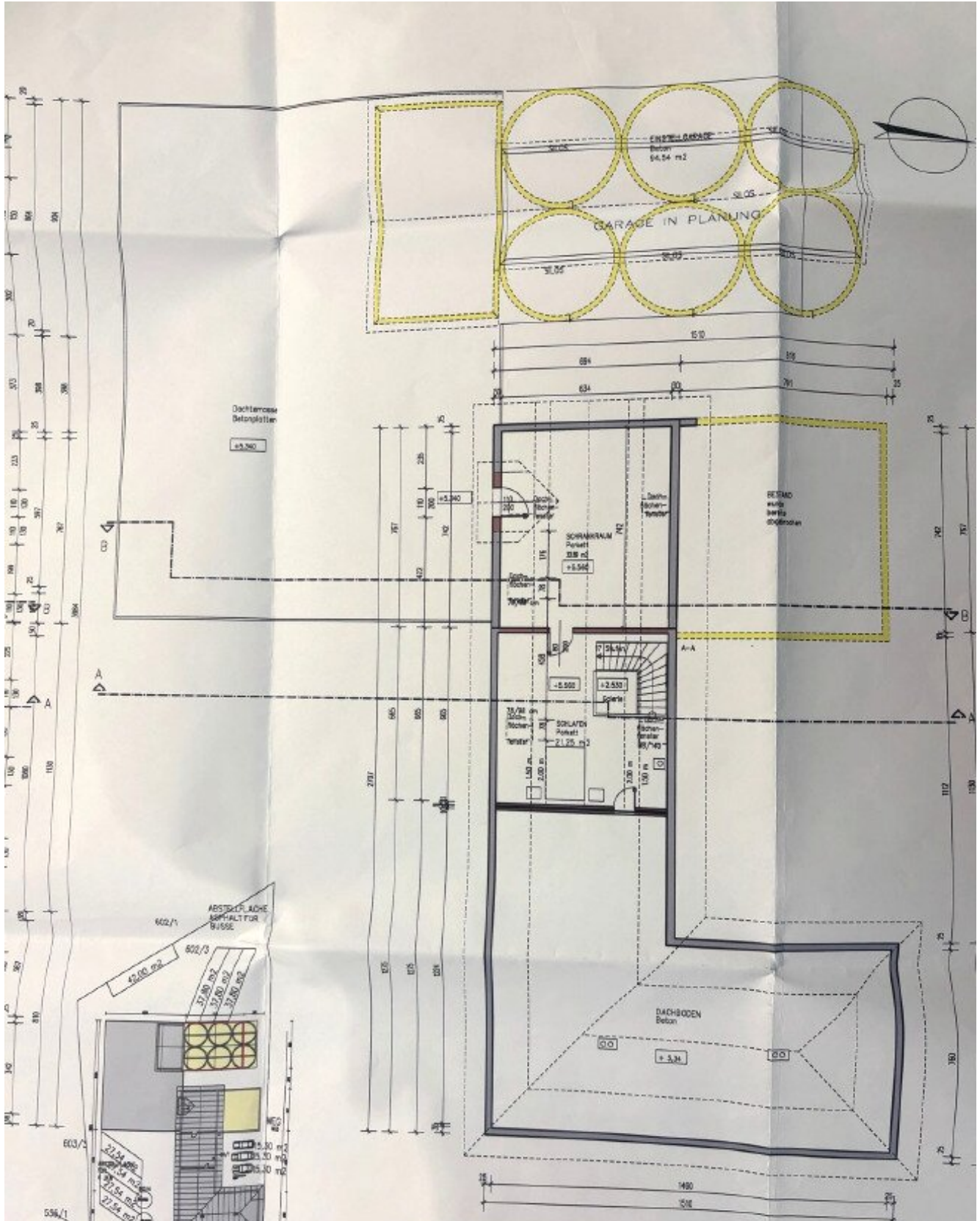
# Wohnung TOP 1 Altbau OG



## Garage und Nebenräume



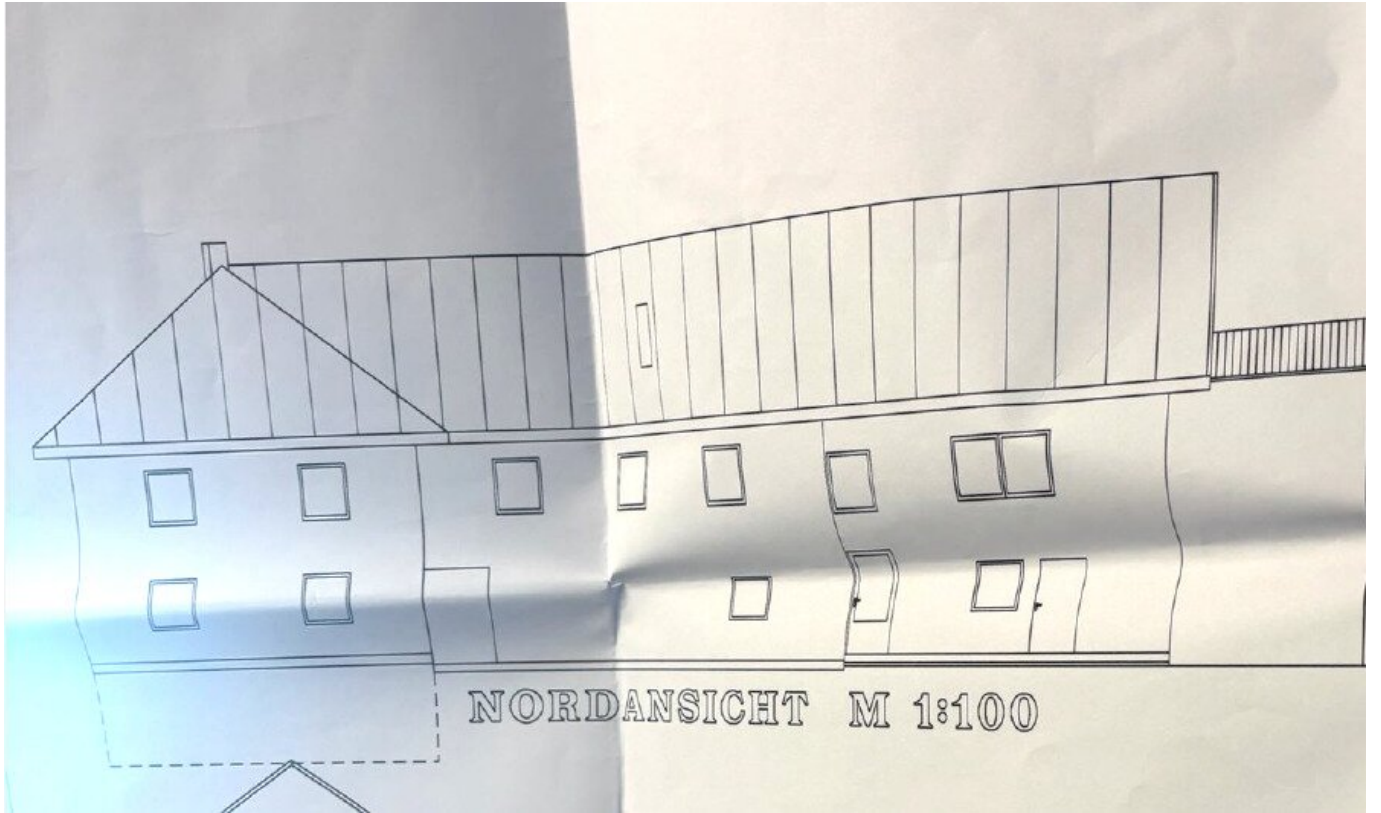




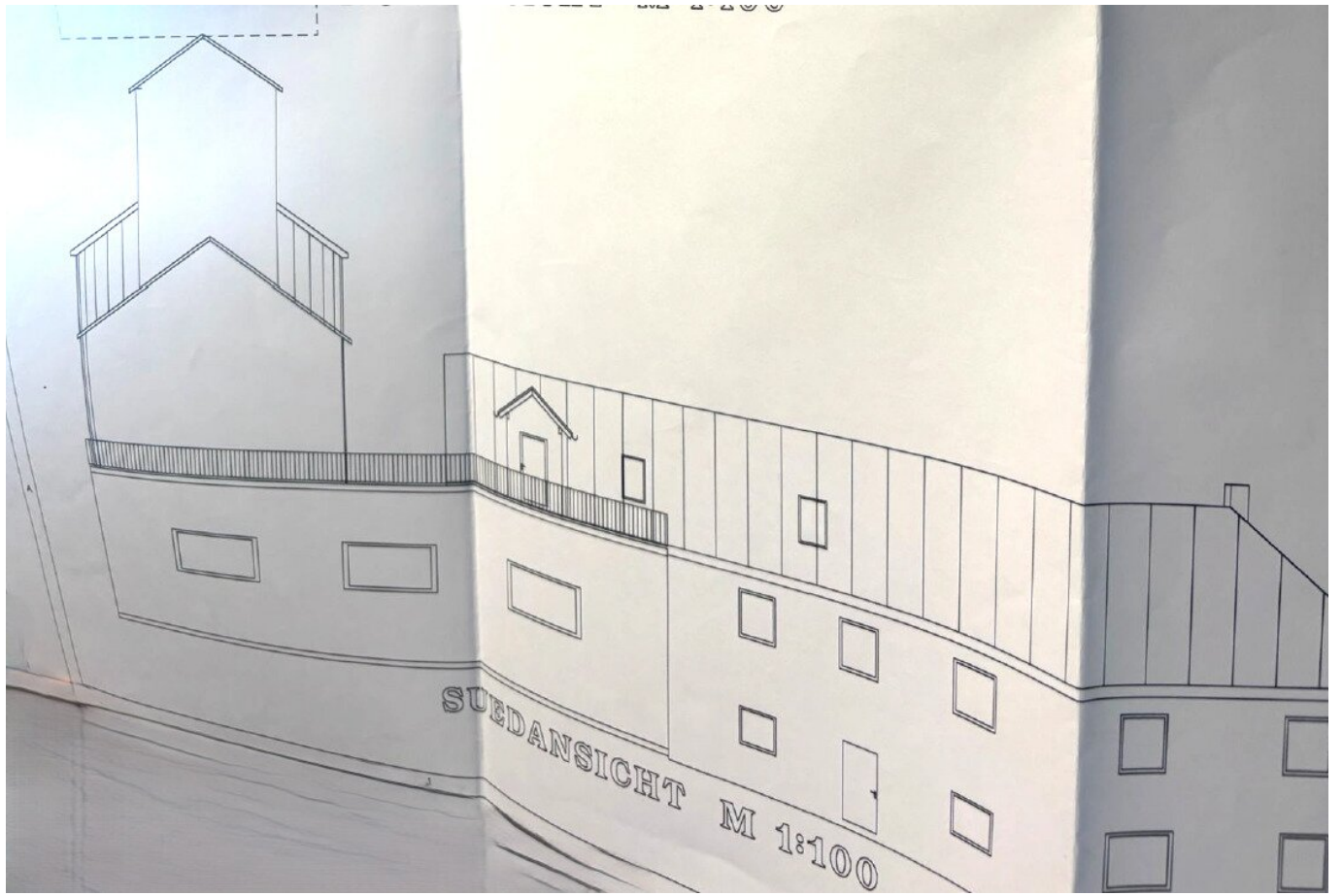
DACHGESCHOSS M 1:100

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	RK	

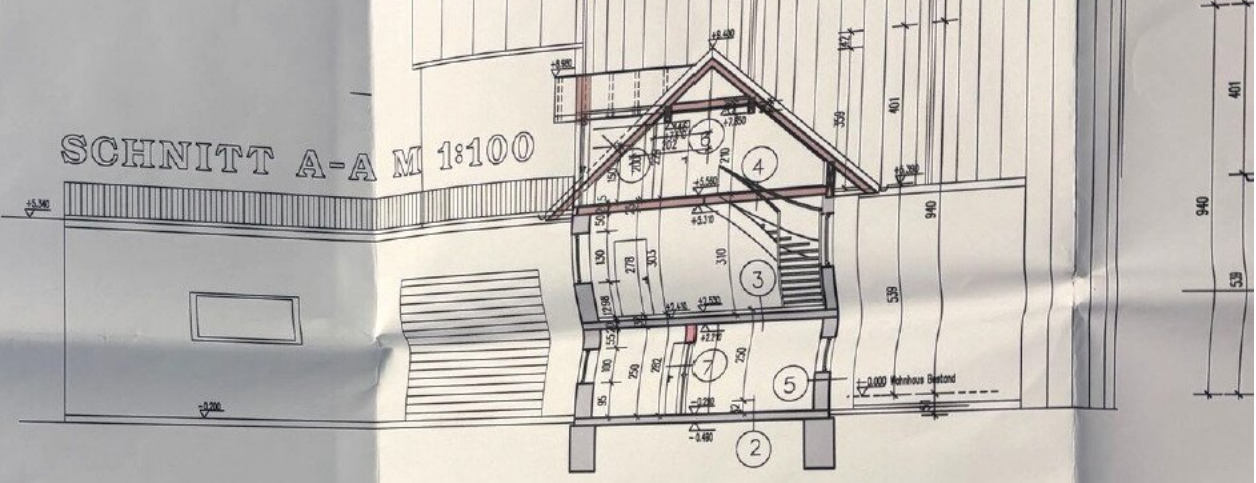


NORDANSICHT M 1:100



OBERG...

# SCHNITT A-A M 1:100



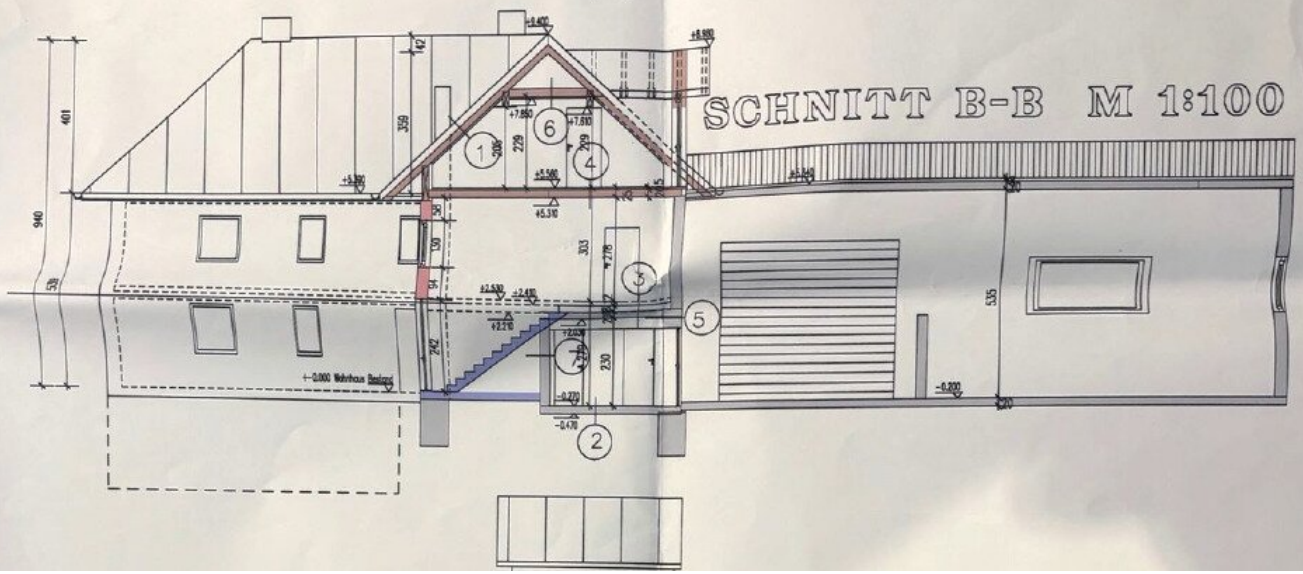
# LAGEPLAN M 1:500

637

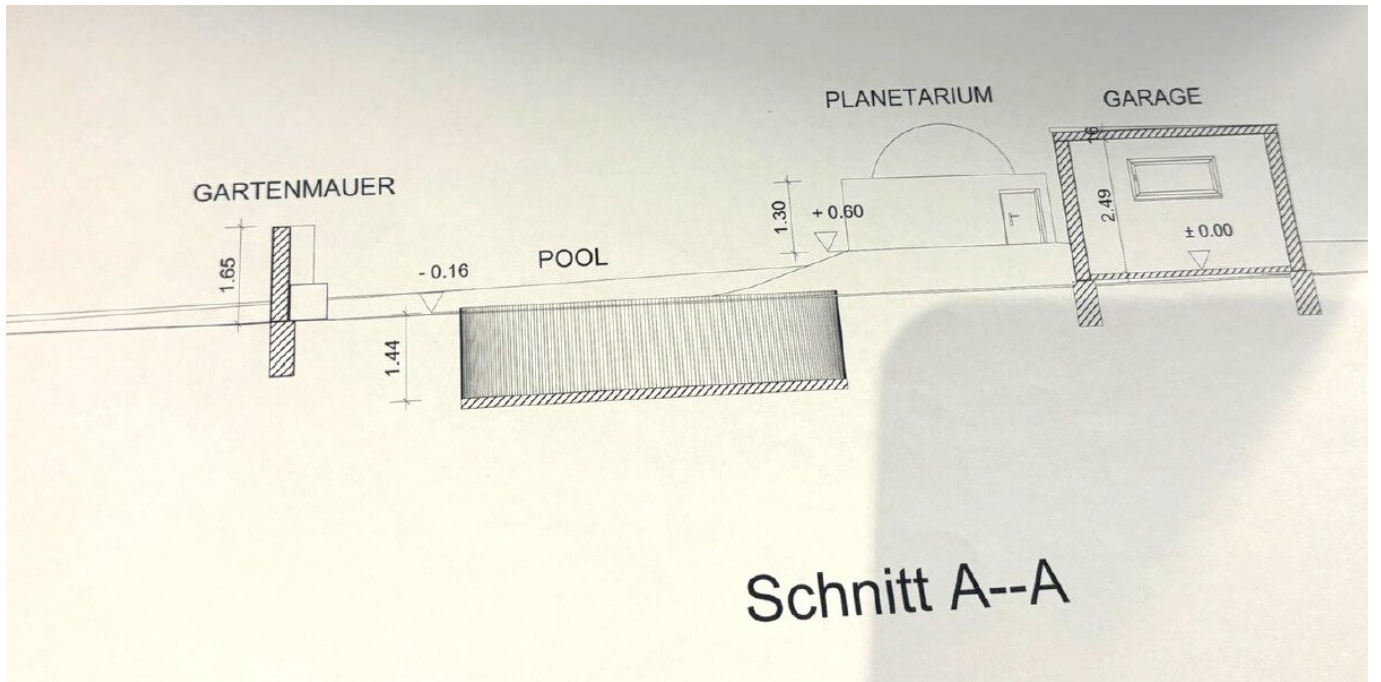
Ich bestätige die Übernahme der Bauausführung für das Bauwerk von.....GUNTENDORFER Johann.....  
Projekt vom.....14. Okt. 2005.....  
auf dem Grundstück Nr. ....603/4..... KG.. 51214.....

Unterschrift: .....

# SCHNITT B-B M 1:100

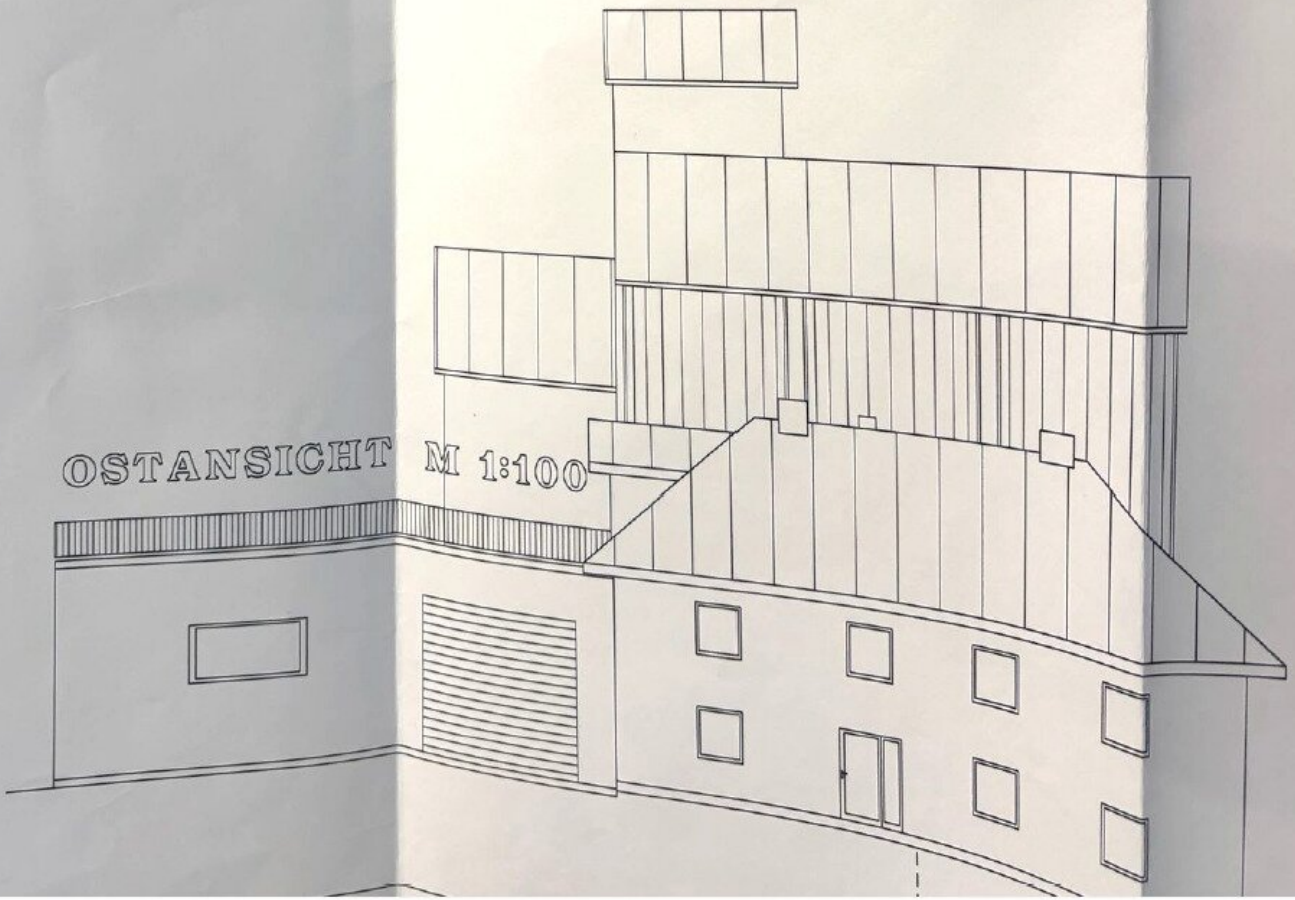






Schnitt A--A

OSTANSICHT M 1:100



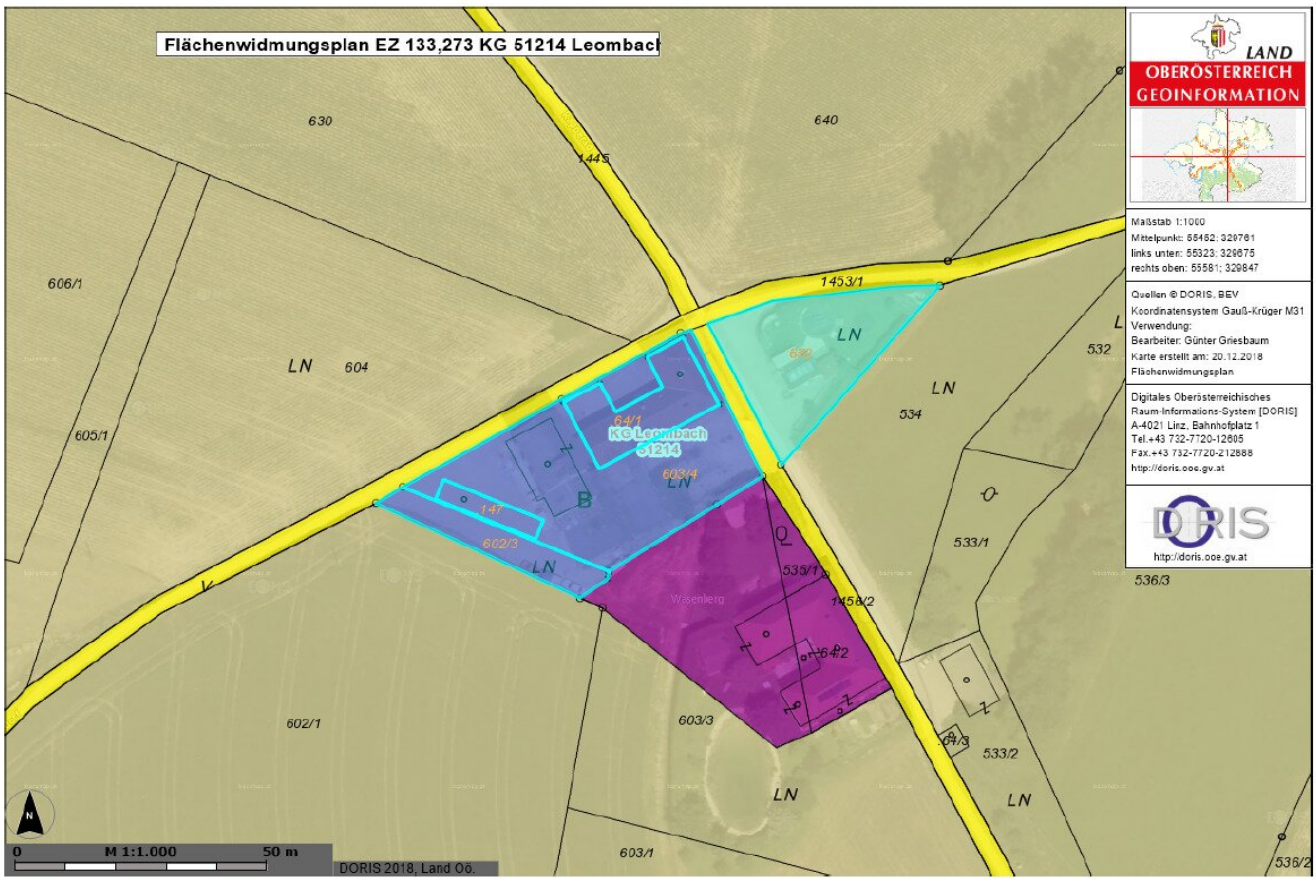


**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 55325 329661  
 rechts oben: 55593 329844  
 MGI\_Austria\_GK\_Central

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

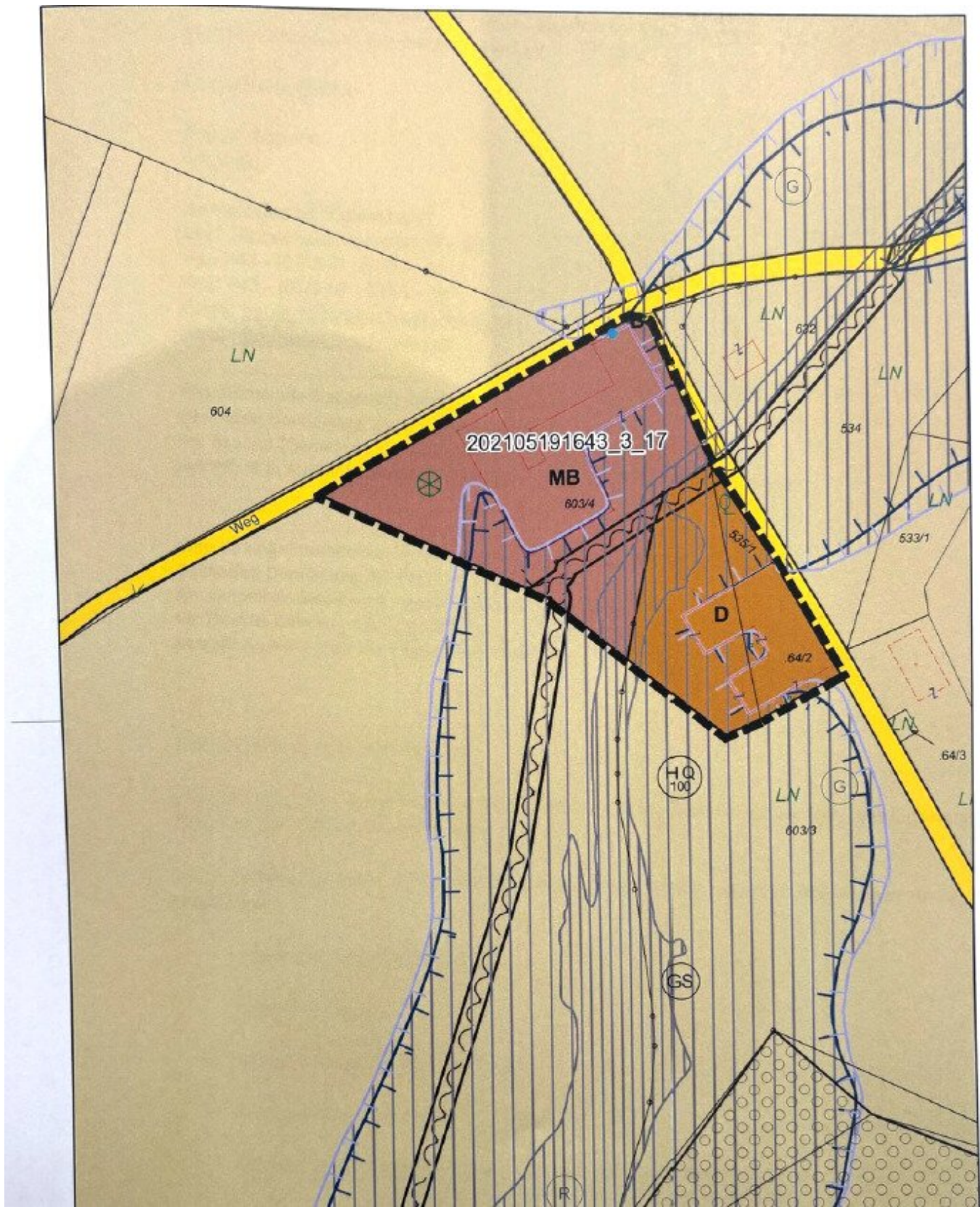
Quellen © DORIS, BEV  
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31  
Verwendung:  
Bearbeiter: Günter Griesbaum  
Karte erstellt am: 20.12.2018  
Flächenwidmungsplan

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.



# Objektbeschreibung

## Wohn- und Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial in Sipbachzell zu kaufen

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Renditeobjekt im Mischbaugebiet mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 2.047 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche beträgt ca. 830m<sup>2</sup>. 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