

**TOP RENDITOBJEKT - Attraktive vermietete
Geschäftsfläche in Andorf - Top 3**



Objektnummer: 5753/516648140

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Schwanthaler-Straße 1a
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4770 Andorf
Nutzfläche:	265,52 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	394.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 11949413
H +43 699 11 94 94 13

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





” WOHNUNG, HAUS ODER
 GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

WIR ÜBERNEHMEN
 DAS GERNE FÜR SIE.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at





” Ihr **bärenstarker** Partner bei
 Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:
 +43 660 1198 219 | info@immobaer.at
 Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria
www.immobaer.at



Wir sind...



” **BÄRENSTARK** **flexibel**
vertrauenswürdig **modern** **STRATEGISCH**
KREATIV kompetent **ERFAHREN** organisiert
dynamisch sympathisch **HANDSCHLAG QUALITÄT** **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand **EHRlich**

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

/immobaeraustria
www.immobaer.at



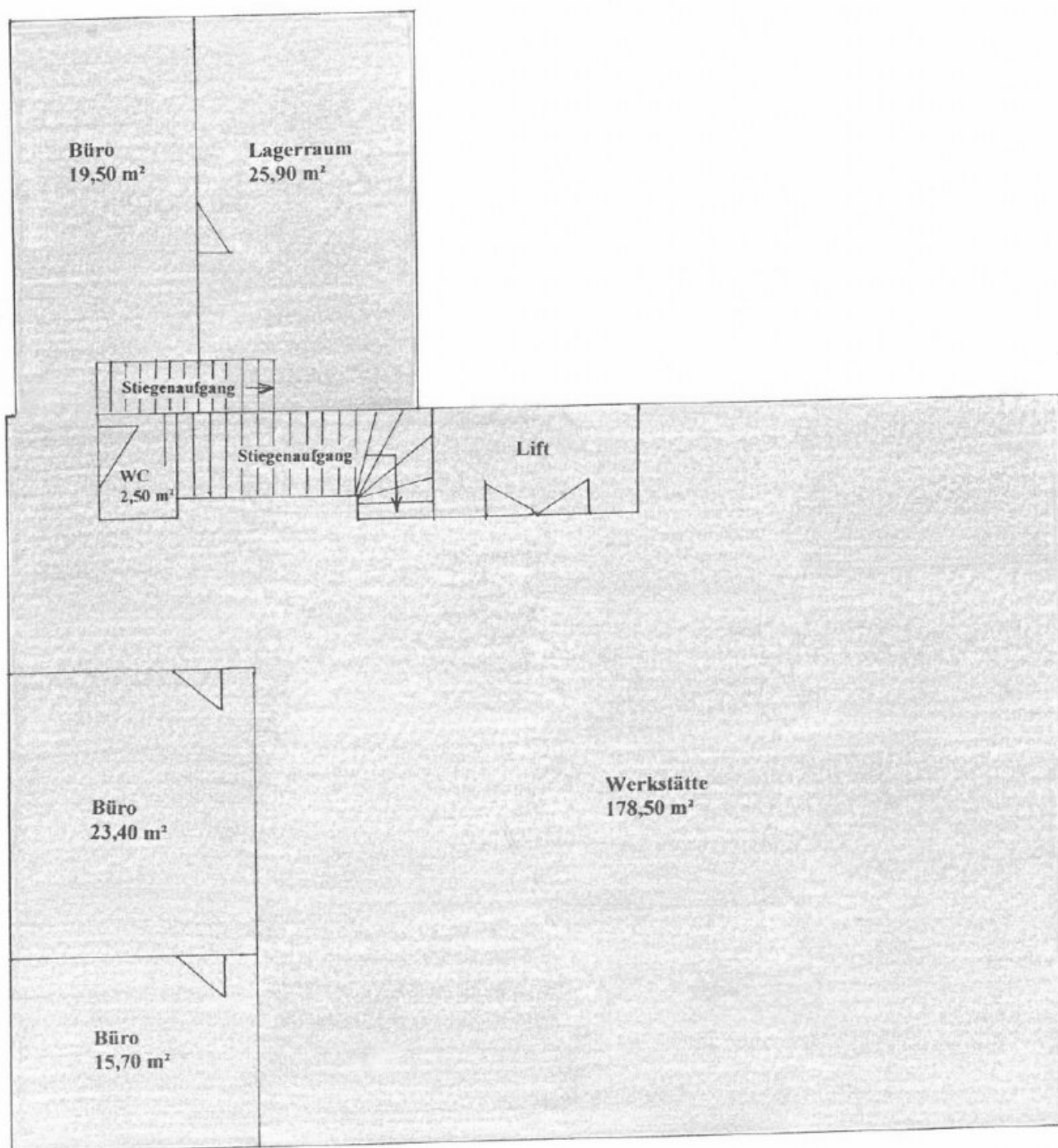
” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBERATER.



Ing. Johann
Gattermaier BEng.

+43 (0)699 11 94 94 13
 office@immobaer.at





Objektbeschreibung

Im Herzen Andorfs befindet sich ein attraktives Geschäftsgebäude, in dem eine langfristig vermietete Gewerbeinheit als Anlegerobjekt erworben werden kann. Die Geschäftseinheit Top 3 im Gewerbegebäude in der Thomas-Schwanthaler-Straße erstreckt sich

über zwei Ebenen. Sie ist in Erd- und Obergeschoss aufgeteilt und umfasst insgesamt 265,5 m² Gesamtnutzfläche. Mit einer Vermietung über mehr als zehn Jahre handelt es sich um eine hervorragende Anlegerimmobilie, die eine erfolgreich tätige Werbefirma beherbergt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei große Garagen und somit viel Lagerfläche. Außerdem führt neben einer Treppe auch ein Lastenlift in den Office- und Produktionsbereich im Obergeschoss. Das Obergeschoss ist in zwei Büros, einen Meetingraum, Lagerraum, einen Empfangsbereich mit Küche sowie einen großen Produktionsbereich unterteilt. Zur Einheit Top 3 zählt auch ein Dachboden im Rohbauzustand mit 240 m², der derzeit ungenutzt ist. Ein Carport mit einer Stellfläche von 28 m², das an die geräumigen Garagen im Erdgeschoss anschließt, rundet die Geschäftsfläche im Außenbereich ab. Weitere 70 m² Freifläche sind zusätzlich als Kunden- und Mitarbeiterparkplätze vorhanden. Zusammengefasst eine solide Liegenschaft für ein sicheres Investment.

HIGHLIGHTS

- Gesamtgeschäftsfläche von ca. 265,5 m²
- zentral gelegen
- EG und OG
- Große, langfristig vermietete Geschäftsfläche
- 10 Jahre Mietgarantie
- Ideal für Anleger
- Voll ausgestattet

- Inkl. Büro, Lager, Produktion und Meetingräume
- Inkl. Lastenlift
- Inkl. ca. 240m² Dachboden
- Inkl. ca. 28m² Carport
- Inkl. ca. 70 m² Freiflächen / Parkplätze (Nutzbar als Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden)

KAUFPREIS

€ 329.000,- zzgl. 20% USt.

inkl. Parkplätze

BRUTTOANFANGSREDITE ca. 6,5%

Grundstück 1573/5, 1573/23, EZ 1077, 1415, KG 48104 Andorf

Energieausweis:

HWBRef,SK 199, Klasse: E

f GEE,SK 1,81, Klasse: D

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <300m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <600m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <125m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <125m

Polizei <475m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <575m

Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap