Anlageobjekt mit Charme – hochwertig generalsaniertes Wohn- und Geschäftshaus in bester Marktplatzlage



Objektnummer: 5145

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4982 Obernberg am Inn
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	232,00 m²
Nutzfläche:	641,93 m²
Verkaufsfläche:	97,43 m²
Kaufpreis:	1.080.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Romana Rangl

VKB-Immobilien GmbH
Rudigierstraße 5-7
4020 Linz

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

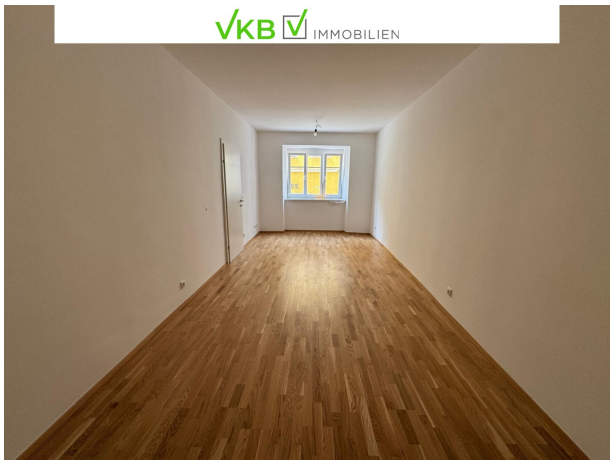

KAFFEENAUS
KAFFEENAUS









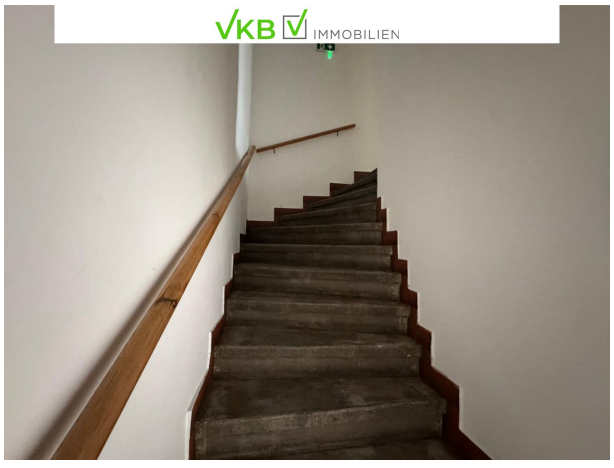









bticino













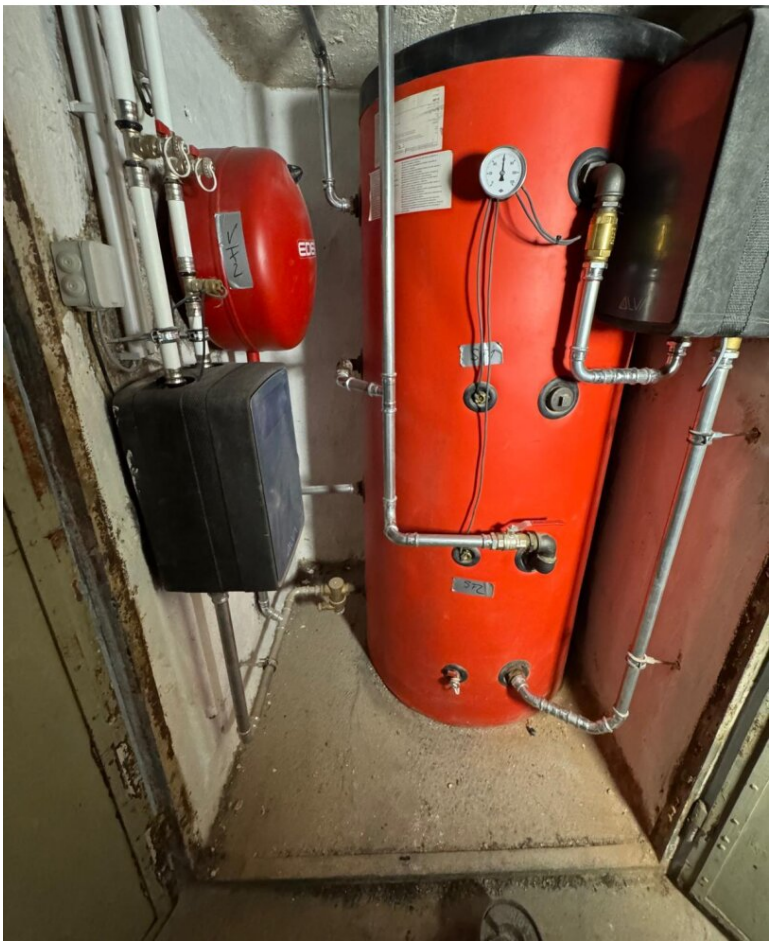


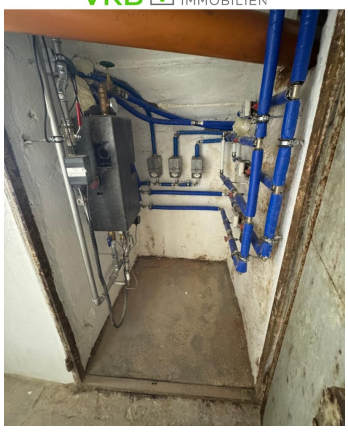


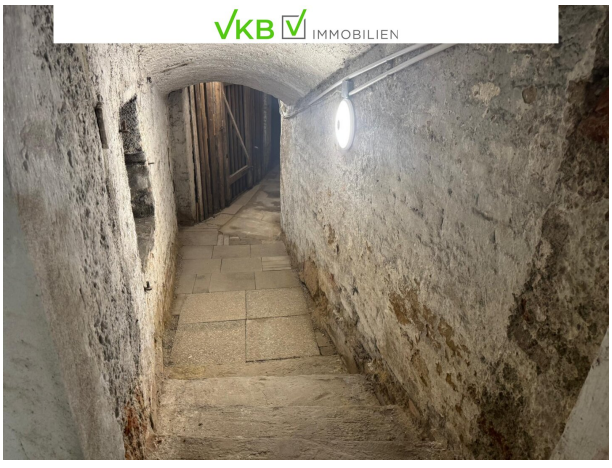















Nicht
rauchen
Feuer-
gefährlich




Heimat Haus
Museum
GOLDSCHMIED












FRAGILE
RIEDER
BIER




WER VIEL LÄCHELT,
HAT DEN RICHTIGEN
KAFFEE


SONNENTOR
CASH Only
KAFFEE
MUZI MOUNTAIN
17 OKT
Cremehonig
Akazienhonig
LANGSAM DRÜCKEN
DESINFEKTION

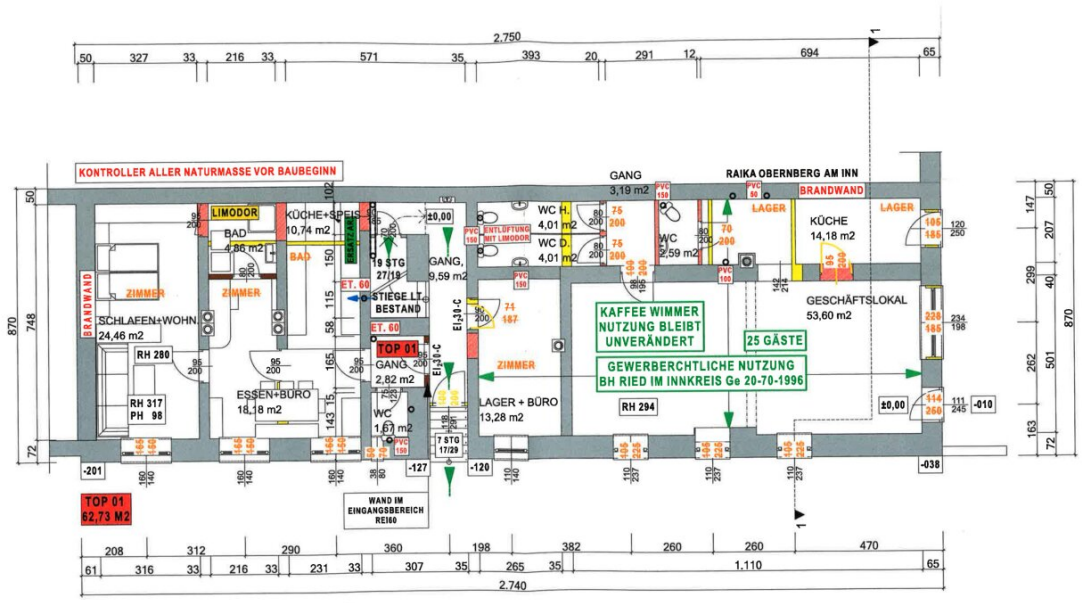




VKB IMMOBILIEN

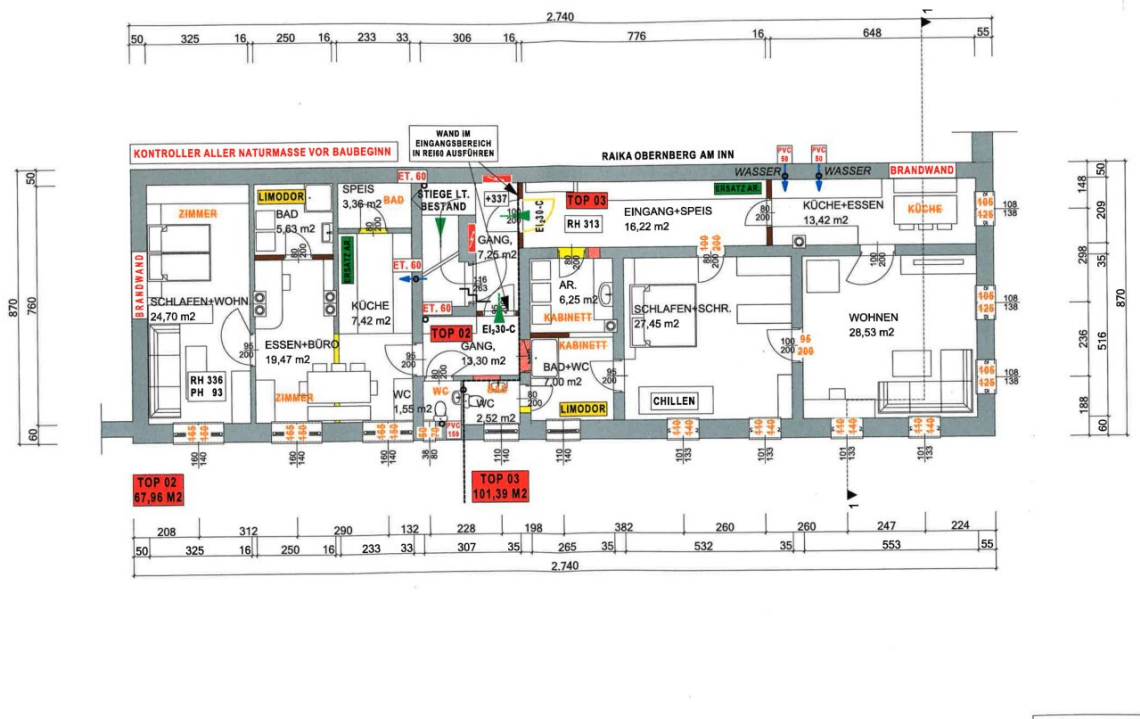


VKB IMMOBILIEN



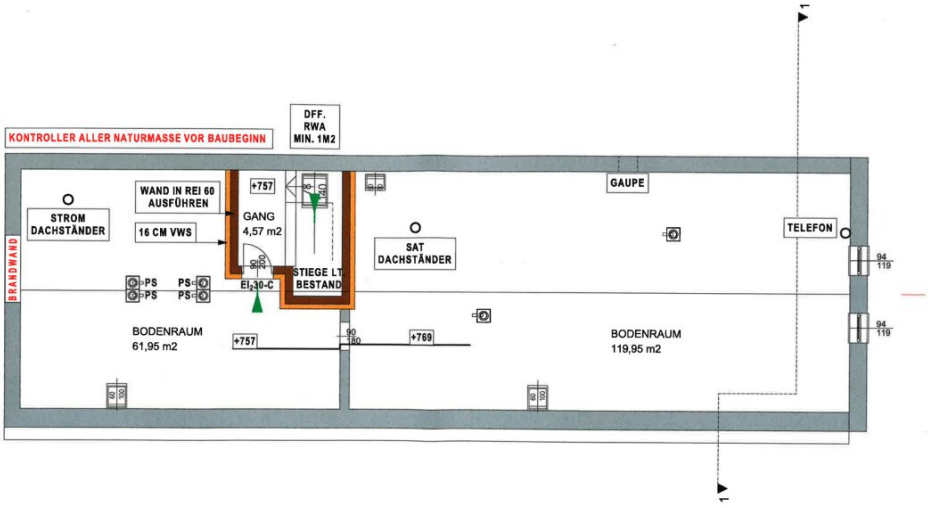
EINREICHPLAN
EG A3 1:100

VKB IMMOBILIEN

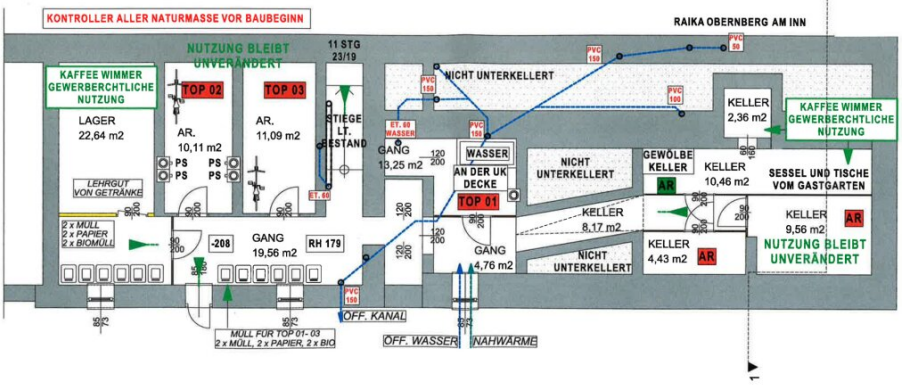


EINREICHPLAN
OG1 A3 1:100

VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



EINREICHPLAN
KG+FU A3 1:100

Objektbeschreibung

Investieren Sie in Qualität, Nachhaltigkeit und eine erstklassige Lage!

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus wurde zwischen **2023 und 2026 umfassend und hochwertig generalsaniert**. Die Kombination aus einem langfristig vermieteten Geschäftslokal und drei vollständig renovierten Wohnungen bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine außergewöhnliche Gelegenheit.

Bereits beim Betreten überzeugt die Liegenschaft durch ihren gepflegten Zustand und die umfangreichen Investitionen, die in den vergangenen Jahren getätigt wurden. Sämtliche Wohneinheiten sind bezugsfertig und können sofort vermietet oder selbst genutzt werden.

Die Highlights auf einen Blick

- **Umfassende Generalsanierung 2023–2026**
- Neues Prefa-Dach als Kaltdach
- Erneuerte Elektro- und Installationsleitungen
- Sanierte Fassade
- Neue Fußbodenheizung mit kostengünstiger kommunaler Nahwärme
- Sanierte Fenster
- Sanierter Keller
- Dachboden hochwertig saniert und mit **ISOCELL** gedämmt

Nutzflächen

- **Geschäftslokal (Kaffeehaus):** 97,43 m² – bereits vermietet
- **Wohnung Top I (EG):** 62,73 m² – vollständig renoviert
- **Wohnung Top II (OG):** 67,96 m² – vollständig renoviert
- **Wohnung Top III (OG):** 101,39 m² – vollständig renoviert
- **Einheiten einzeln parzelliert**

Alle Wohnungen präsentieren sich in modernem Zustand und bieten ideale Voraussetzungen für eine sofortige Vermietung oder Eigennutzung.

Erstklassige Lage im Ortszentrum

Die Liegenschaft befindet sich in bester Zentrumslage mit **direktem Blick auf den historischen Marktplatz**. Nur eine Gehminute entfernt lädt ein großzügiges, frei zugängliches Parkareal zum Entspannen und Verweilen ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Gesundheitsversorgung

- Zwei praktische Ärzte in ca. 200–300 m
- Zahnarzt ca. 40 m
- Apotheke ca. 150 m
- Massagepraxis ca. 50 m

Nahversorgung

- Bäckerei ca. 250 m
- Supermarkt ca. 1 km
- Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Friseure, Handwerksbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Bildung

- Kindergarten ca. 215 m
- Volks- und Mittelschule ca. 175 m

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle ca. 75 m
- Bahnhof ca. 5,6 km
- Autobahnanschluss ca. 6,1 km

Freizeit & Erholung

Die Region bietet ein ausgezeichnetes Freizeitangebot mit Fußball- und Tennisanlagen, mehreren Golfplätzen sowie gleich vier Thermen in der näheren Umgebung. Ein neues Naturbad erweitert das Angebot ab 2027 zusätzlich.

Komfortables Parken

Direkt vor dem Gebäude stehen am Marktplatz zahlreiche **kostenlose und zeitlich unbegrenzte Parkmöglichkeiten** zur Verfügung – ein besonderer Vorteil für Bewohner, Gäste und Besucher des Geschäftslokals.

Fazit

Ob als renditestarkes Anlageobjekt, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Investition – diese hochwertig sanierte Liegenschaft vereint nachhaltige Bauqualität, attraktive Ertragsmöglichkeiten und eine hervorragende Zentrumslage. Ein Objekt, das durch seine Vielseitigkeit und seinen ausgezeichneten Zustand überzeugt.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Kaufpreis:

- EUR 1.080.000,- inkl. USt.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 07242/ 617 21 Durchwahl 2339 oder 0676/83 667 782.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen,

die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap