Mehrparteienhaus mit Gewerbeeinheit und separatem Grundstück



Objektnummer: 6566/2655

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6500 Landeck
Baujahr:	1970
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	448,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	62,60 m²
Keller:	68,98 m²

Infos zu Preis:

Preis auf Anfrage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jürgen Hiesel

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31











































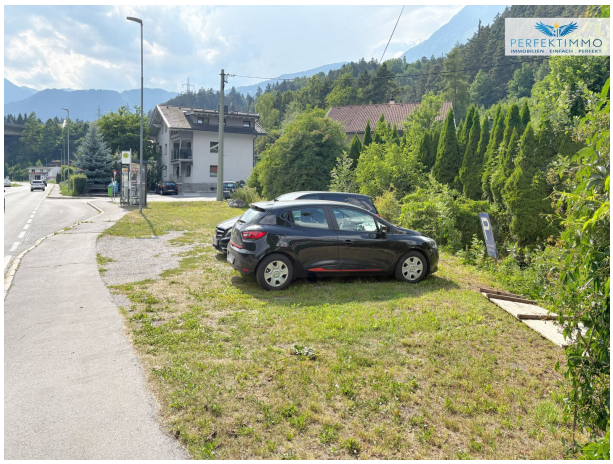












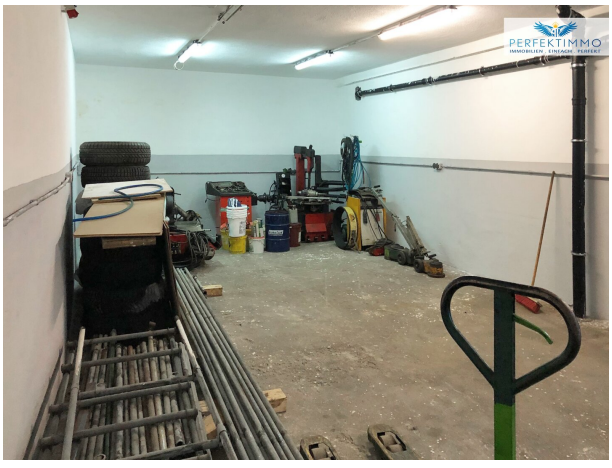




















PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Jürgen Hiesel
+43 660 45 44 664

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

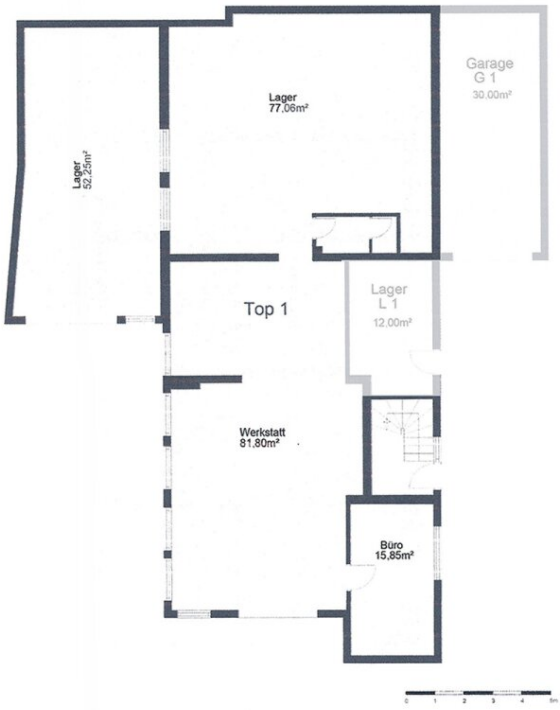
VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

MEHRPARTEIENHAUS MIT GEWERBEHEINHEIT **IN GRINS (LANDE**

Erdgeschoss Top 1 | Gewerbeeinheit mit großzügigen Lagerflächen

Grundriss



Naturmaße nehmen.

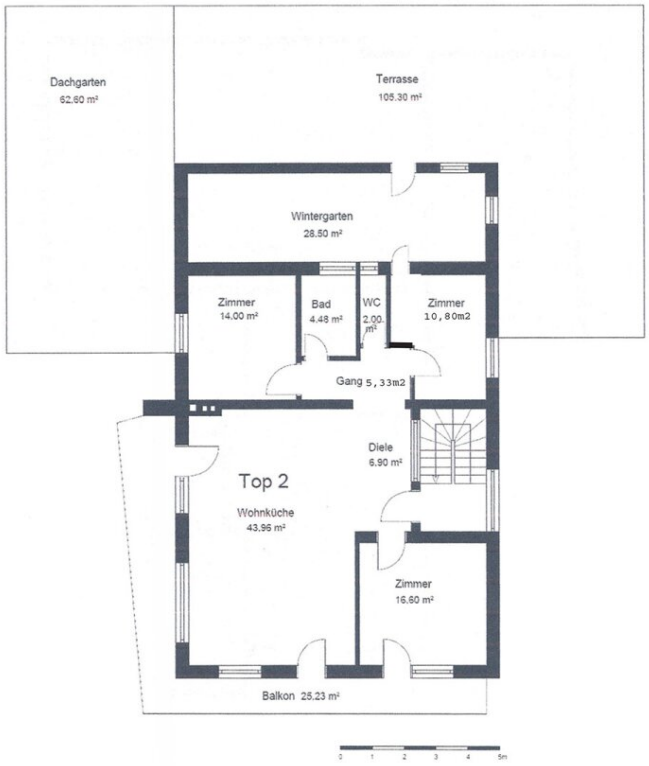
Raumaufteilung

Werkstatt	81,80 m²
Büro	15,85 m²
WC	3,93 m²
Lager	77,06 m²
Lager	52,25 m²
Nutzfläche	**230,89 m²**

MEHRPARTEIENHAUS MIT GEWERBEHEINHEIT **IN GRINS (LANDE**

Obergeschoss Top 2 | 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Balkon, Terrasse und Dachgarten

Grundriss



Naturmaße nehmen.

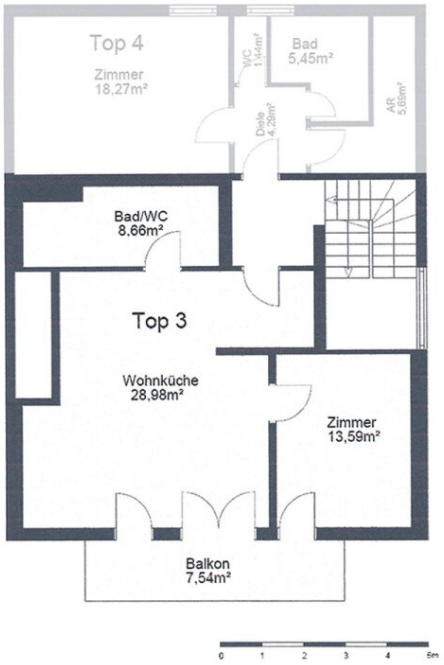
Raumaufteilung

Gang	5,33 m²
Zimmer	10,80 m²
WC	2,00 m²
Bad	4,48 m²
Zimmer	14,00 m²
Diele	6,90 m²
Wohnküche	43,96 m²
Zimmer	16,60 m²
Wintergarten	28,50 m²
Wohnnutzfläche	**132,57 m²**
Balkon Süd/West	25,23 m²
Terrasse Nord	105,30 m²
Dachgarten Nord/West	62,60 m²

MEHRPARTEIENHAUS MIT GEWERBEHEINHEIT **IN GRINS (LANDE**

Obergeschoss Top 3 | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Grundriss



Naturmaße nehmen.

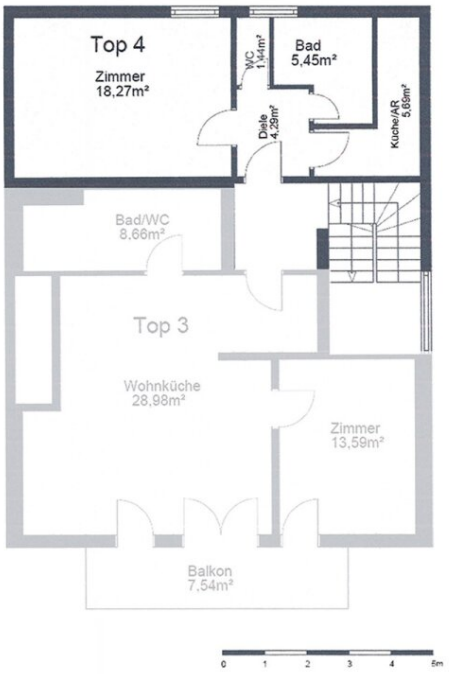
Raumaufteilung

Wohnküche	28,98 m²
Zimmer	13,59 m²
Bad/WC	8,66 m²
Wohnnutzfläche	**51,23 m²**
Balkon Süd	7,54 m²

MEHRPARTEIENHAUS MIT GEWERBEHEINHEIT **IN GRINS (LANDE**

Obergeschoss Top 4 | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Grundriss



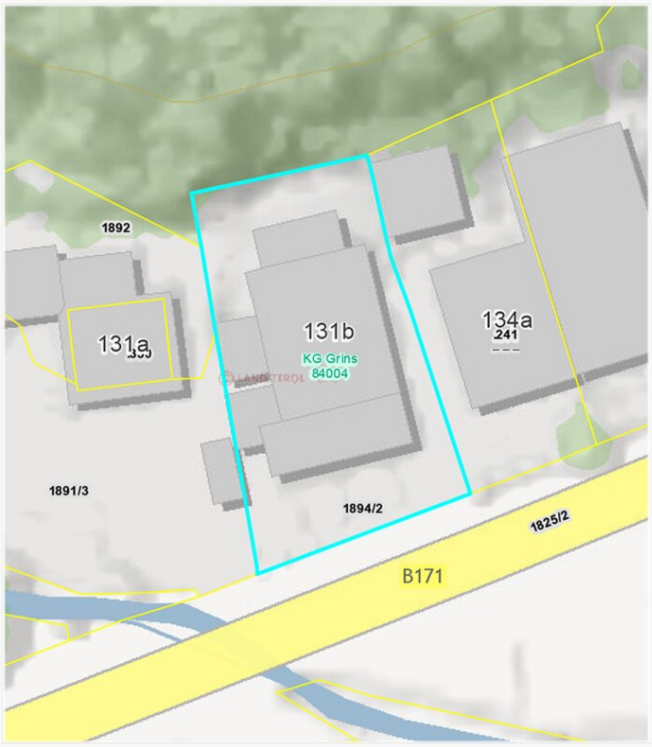
Naturmaße nehmen.

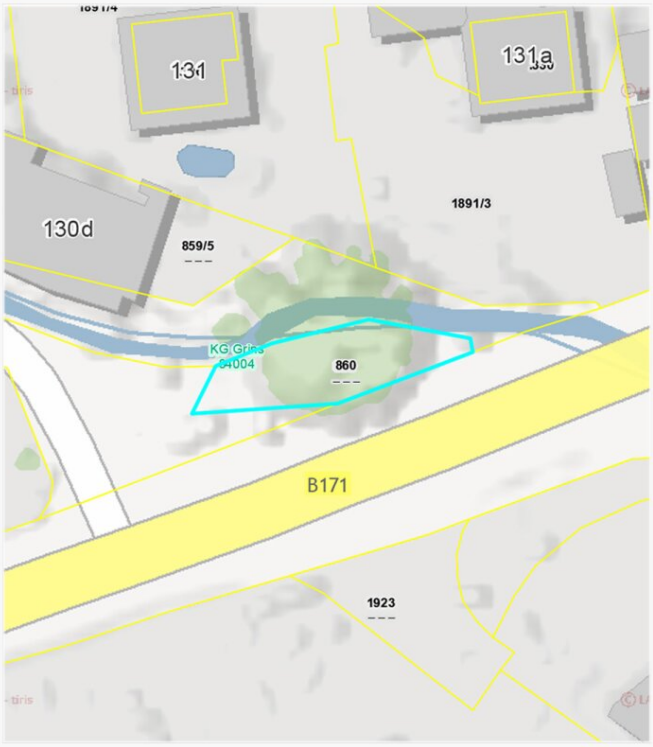
Raumaufteilung

Diele	4,29 m²
WC	1,44 m²
Bad	5,45 m²
Küche/AR	5,69 m²
Zimmer	18,27 m²
Wohnnutzfläche	**35,14 m²**

MEHRPARTEIENHAUS MIT SEPARATEM GRUNSTÜCK **IN GRINS (LA**

Grundstücksflächen: bebautes Grundstück 811 m² | unbebautes Grundstück 169 m²





Widmung: bebautes Grundstück allgemeines Mischgebiet | unbebautes Grundstück Freiland

Objektbeschreibung

Attraktive Investitionsmöglichkeit mit vielseitigem Potenzial

Diese Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Grins bietet Anlegern eine hervorragende Gelegenheit, in eine vielseitig nutzbare Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial zu investieren. Das Gebäude vereint eine **großzügige Gewerbeeinheit, drei eigenständige Wohneinheiten** sowie eine separate Garage und wird durch ein zusätzliches Freilandgrundstück ergänzt. Die Kombination aus bestehenden Mietverhältnissen, unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und einer klaren Parifizierung macht dieses Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage mit solider Perspektive. Die Liegenschaft befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1894/2 mit einer Fläche von 811 m². Zusätzlich gehört das Grundstück Nr. 860 mit einer Fläche von 169 m² zum Verkaufsumfang. Das Hauptgrundstück ist als Mischgebiet gewidmet und unterliegt teilweise einer gelben Wildbachgefahrenzone. Das **zusätzliche Grundstück** ist als Freiland gewidmet, befindet sich vollständig innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone und ist laut Nutzwertgutachten der Wohnung Top 2 als Zubehör zugeordnet.

Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit Top 1 mit einer Nutzfläche von rund 230,89 m². Die Einheit umfasst eine Werkstatt mit Büro sowie großzügigen Lagerflächen und ist bis zum Jahr 2030 vermietet. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer bereits ab dem Erwerb von einer langfristig gesicherten Vermietung. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die eigenständige Garage G1 mit einer Fläche von rund 30,00 m², die als separates Wohnungseigentumsobjekt ausgeführt ist. Im Obergeschoss befindet sich die großzügige Wohnung Top 2 mit einer Wohnnutzfläche von rund 132,57 m². Die durchdachte Raumaufteilung wird durch einen Balkon, einen Wintergarten, eine weitläufige Terrasse sowie einen Gartenbereich ergänzt und bietet dadurch einen hohen Wohnkomfort. Derzeit wird diese Einheit vom Eigentümer bewohnt. Das der Wohnung zugeordnete Freilandgrundstück erweitert das Nutzungsspektrum zusätzlich und stellt einen besonderen Mehrwert dar. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. Top 3 verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 51,23 m² sowie einen Balkon und wird derzeit von einem Familienmitglied bewohnt. Top 4 bietet eine Wohnnutzfläche von rund 35,14 m² und ist mit einem aufrechten Mietvertrag vermietet. Gemeinsam mit der langfristig vermieteten Gewerbeeinheit ergibt sich eine ausgewogene Vermietungsstruktur, während die vom Eigentümer genutzten Wohnungen zusätzliches Potenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Alle drei Wohnungen sind mit **Einbauküchen sowie Sanitäranlagen** ausgestattet und sind in einem guten gebrauchsfähigen Zustand. Als Bodenbeläge wurden überwiegend Parkett- und Fliesenböden verlegt. In der Wohnung Top 4 ergänzt ein Vinylboden im Küchenbereich die Ausstattung. Sämtliche Einheiten verfügen zudem über Kellerflächen in ansprechender Größe und bieten dadurch zusätzlichen Stauraum. Die Liegenschaft wurde zwischen 1960 und 1970 errichtet, im Jahr 2013 saniert und wird mittels einer Gaszentralheizung über Radiatoren beheizt. Aus Anlegersicht überzeugt diese Immobilie insbesondere durch ihre vielseitige Struktur. Die Kombination aus einer großzügigen Gewerbeeinheit, drei Wohnungen, einem separaten Grundstück und einer eigenständigen Garage schafft eine breite Grundlage für nachhaltige Erträge. Gleichzeitig ermöglicht die bestehende Parifizierung eine klare Zuordnung der einzelnen Einheiten und eröffnet langfristig flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung schafft eine **ausgewogene Ertragsstruktur** und macht das Objekt sowohl für erfahrene Investoren als auch für Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont besonders interessant.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://perfektimmo.at/immobilien/

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap