Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiven Mieteinnahmen in Zell am See



Objektnummer: 1709/2119

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Saalfeldnerstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	1567
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	411,31 m²
Gesamtfläche:	566,60 m²
Verkaufsfläche:	146,50 m²
Balkone:	1
Keller:	51,80 m²
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Mayr-Reisch

Simon Immobilien GmbH
Hellbrunnerstraße 9
5020 Salzburg

H +43 664 170 21 40


SIMON
IMMOBILIEN
P
FREI
TRANSGOURMET


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN








SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
Lay's
Chips Oman


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

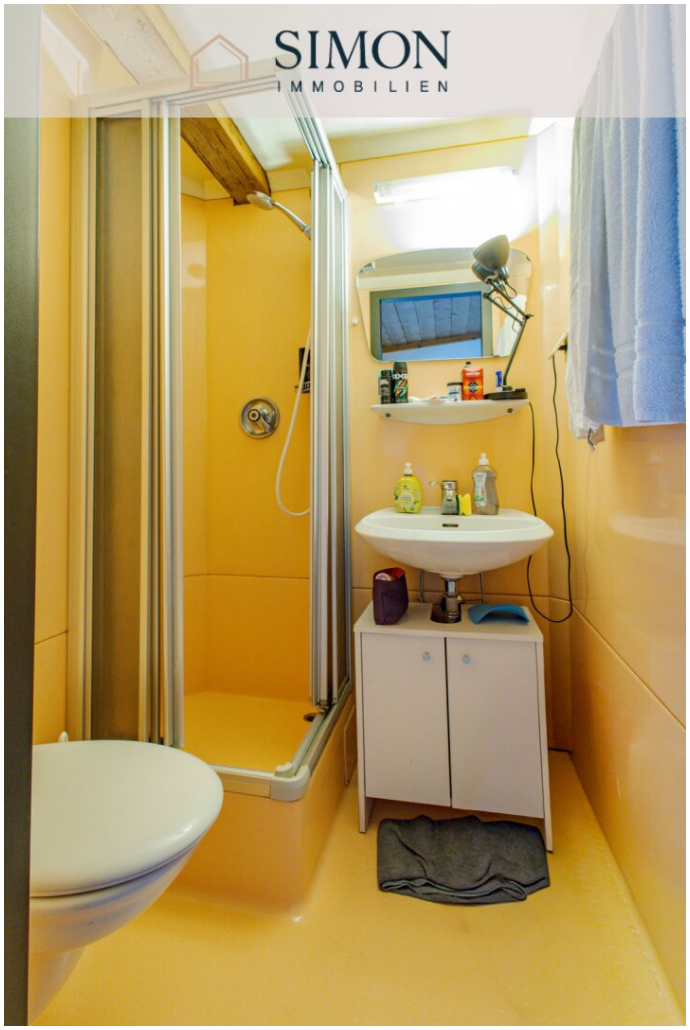

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

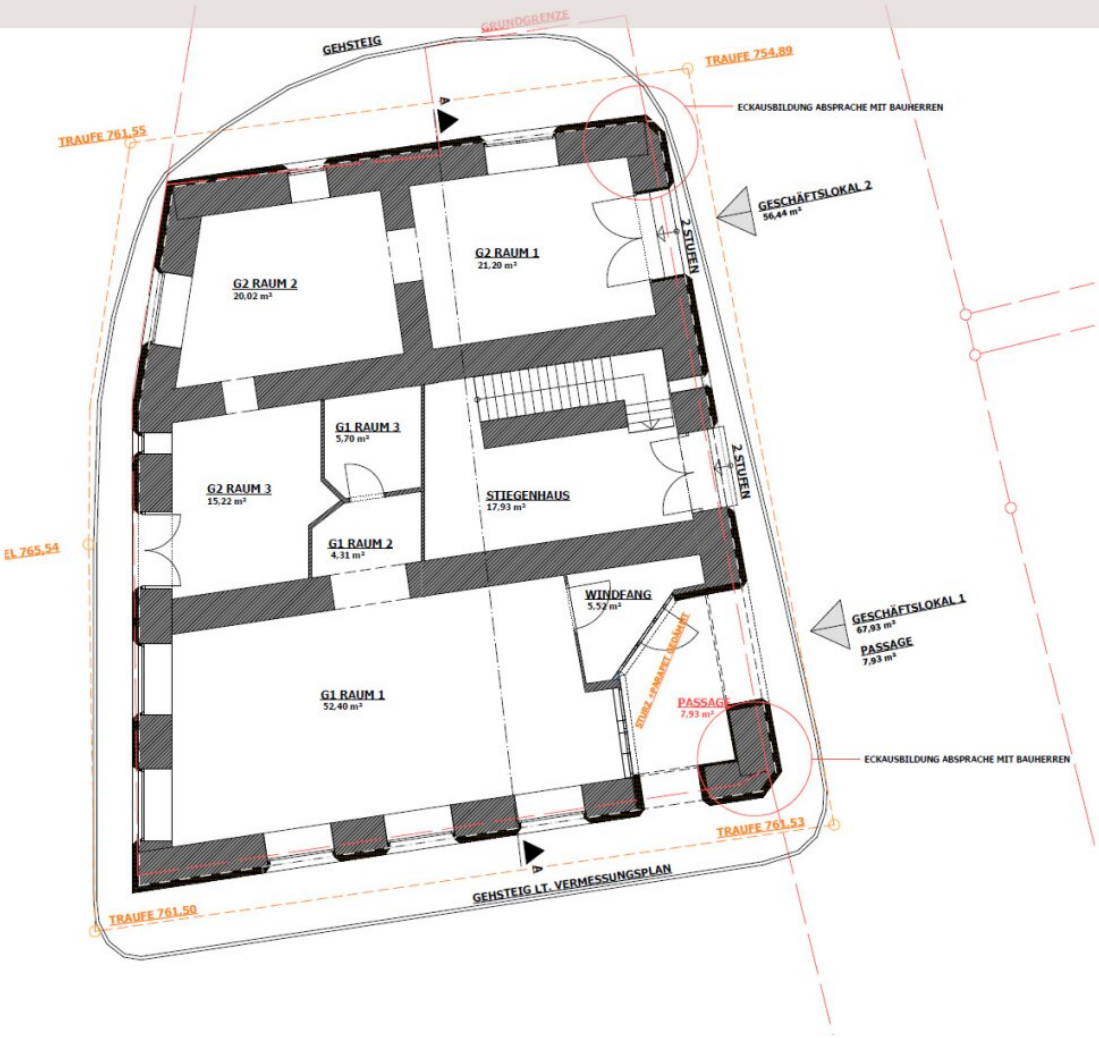

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

GRUNDRISS EG

SIMON IMMOBILIEN



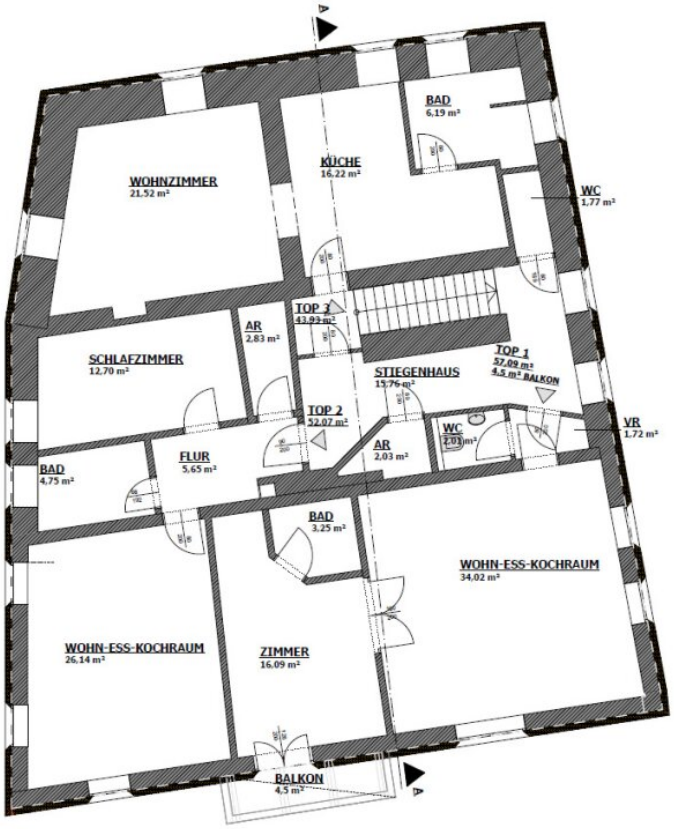
BAUSTUDIO GMBH. Zellermoosstraße 28 5700 - ZELL AM SEE Tel.: +43 (0) 6542/ 20227 Fax: +43 (0) 6542/ 20227-1 info@baustudio.at

GESAMTNUTZFLÄCHE : 150,23 M2

BAUSTUDIO GMBH. Zellermoosstraße 28 5700 - ZELL AM SEE Tel.: +43 (0) 6542/ 20227 Fax: +43 (0) 6542/ 20227-1 info@baustudio.at

GRUNDRISS OG

SIMON IMMOBILIEN



GESAMTNUTZFLÄCHE : 170,88 M2
BALKON: 4,5 M2

BAUSTUDIO GMBH. Zellermoosstraße 28 5700 - ZELL AM SEE Tel.: +43 (0) 6542/ 20227 Fax: +43 (0) 6542/ 20227-1 info@baustudio.at

GRUNDRISS DG

SIMON IMMOBILIEN

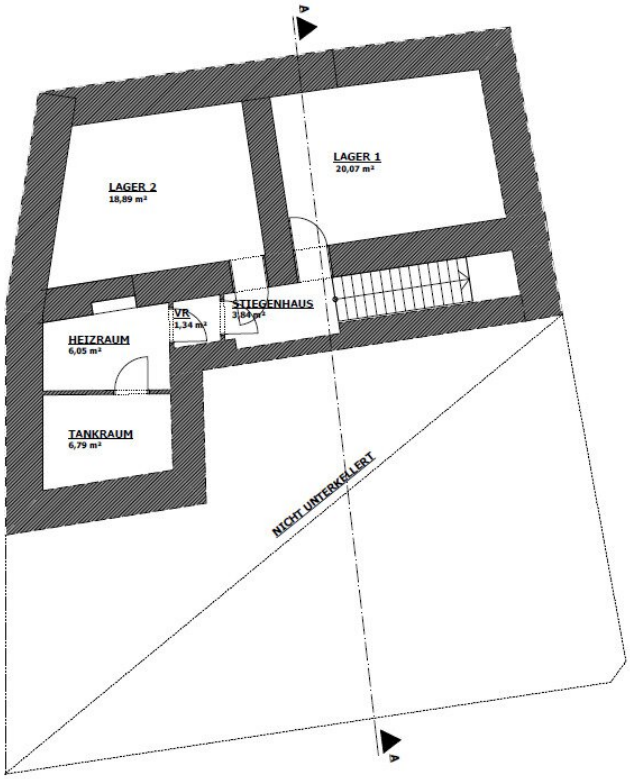


GESAMTNUTZFLÄCHE : 190,54 M2
BALKON: 7,6 M2

BAUSTUDIO GMBH. Zellermoosstraße 28 5700 - ZELL AM SEE Tel.: +43 (0) 6542/ 20227 Fax: +43 (0) 6542/ 20227-1 info@baustudio.at

GRUNDRISS KG

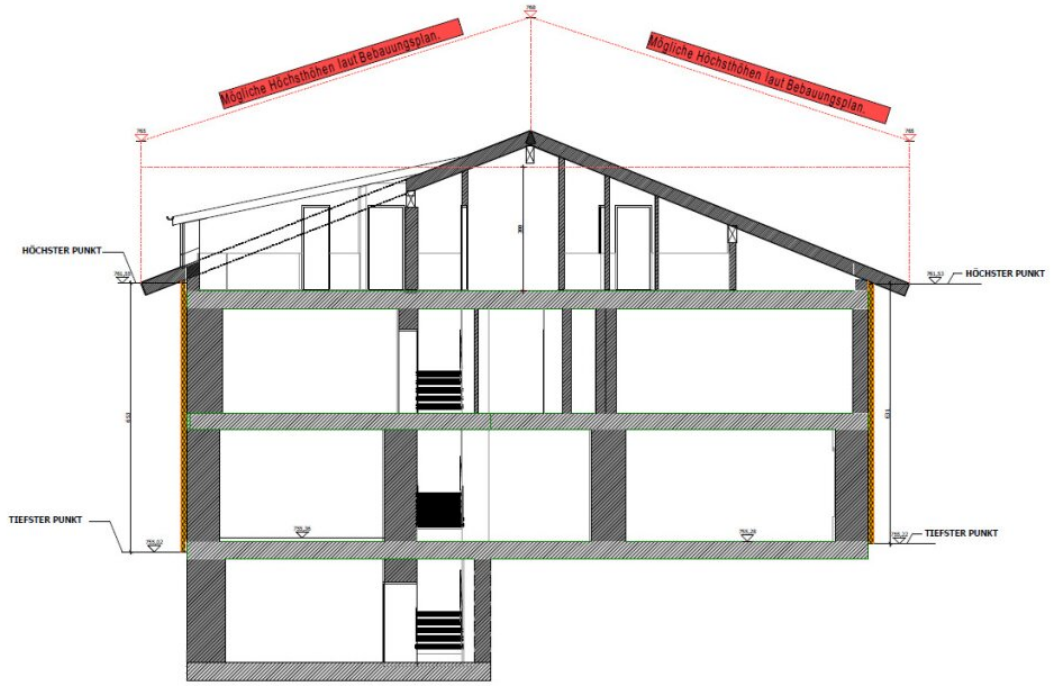
SIMON IMMOBILIEN



GESAMTNUTZFLÄCHE : 56,98 M2

SCHNITT A-A

SIMON
IMMOBILIEN



BAUSTUDIO GMBH. Zellermoosstraße 28 5700 - ZELL AM SEE Tel.: +43 (0) 6542/ 20227 Fax: +43 (0) 6542/ 20227-1 info@baustudio.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Zell am See**. Die Liegenschaft verbindet den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit einer bereits bestehenden Vermietungsstruktur und bietet damit interessante Voraussetzungen für Anleger und Investoren.

Das Objekt ist – mit Ausnahme eines derzeit vom Eigentümer selbst genutzten Zimmers – vermietet und verfügt über einen **vielseitigen Mietermix aus Wohnen, Personalzimmern und Gewerbe**. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftslokale, darunter ein etablierter Nahversorger. Die weiteren Flächen verteilen sich auf mehrere Wohnungen sowie Personalzimmer.

Ein besonderer Vorteil sind die **wertgesicherten Mietverhältnisse**. Die vorliegenden Mietverträge sind an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Dadurch besteht eine laufende Anpassungsmöglichkeit der Mieterträge. Gleichzeitig bieten die beiden Gewerbeeinheiten aufgrund ihrer vertraglichen Gestaltung eine gewisse Flexibilität für einen zukünftigen Eigentümer.

Auch technisch wurde die Liegenschaft laufend verbessert. Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre **renoviert und thermisch optimiert**. Laut Angaben des Eigentümers kamen dabei unter anderem **ökologische Dämmmaterialien wie Hanf** zum Einsatz. Ergänzend liegt eine energetische Sanierungsberechnung für das Gebäude vor.

Die Beheizung erfolgt über eine **hauseigene Gas-Zentralheizung**. Die **Gastherme wurde 2025 erneuert.**

Zusätzlich bietet die Immobilie **weiteres Entwicklungspotenzial**. Ein derzeit eigengenutztes Zimmer im Dachgeschoss könnte künftig zusätzlich vermietet werden. Darüber hinaus befindet sich im Dachgeschoss ein Rohdachboden mit möglichem Ausbaupotenzial, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss wird nach aktuellem Informationsstand voraussichtlich Ende Oktober 2026 frei und eröffnet die Möglichkeit einer Neuvermietung.

Grundbücherlich ist die Liegenschaft als **Wohnungseigentum** strukturiert. Tatsächlich umfasst das Gebäude mehrere Wohn-, Personal- und Gewerbeeinheiten und bietet dadurch eine interessante Mischung aus laufendem Ertrag, Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die eine **zentral gelegene Bestandsimmobilie in Zell am See mit bestehenden Mieterträgen und zusätzlichem Potenzial** suchen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.