# Vielseitige Immobilie in Sipbachzell – Wohnen und Gewerbe unter einem Dach mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und großem Potenzial!



**Objektnummer: 5950/4689**

**Eine Immobilie von Girkinger Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4621 Rappersdorf |
| **Baujahr:** | 1945 |
| **Nutzfläche:** | 830,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 246,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,18 |
| **Kaufpreis:** | 679.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 350,00 € |
| **Heizkosten:** | 200,00 € |
| **USt.:** | 35,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinger akad.IM**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00 12
H +43 664 386 26 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





























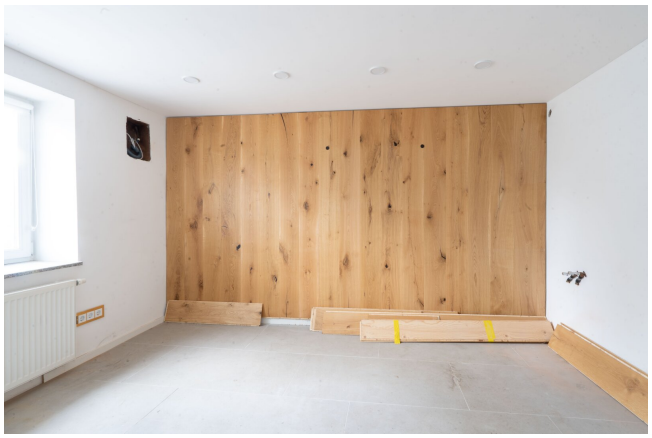



















EUROMIG 270





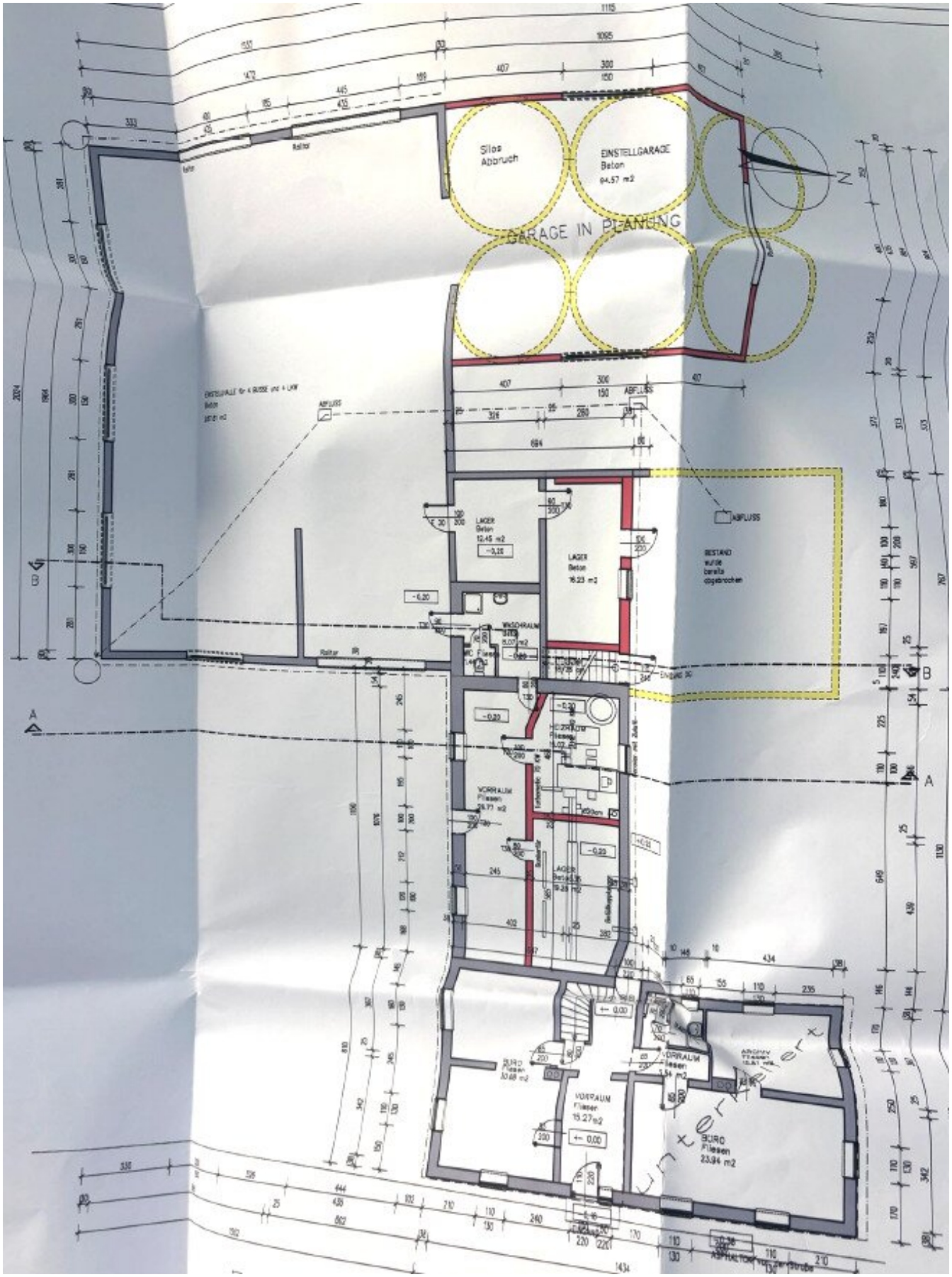


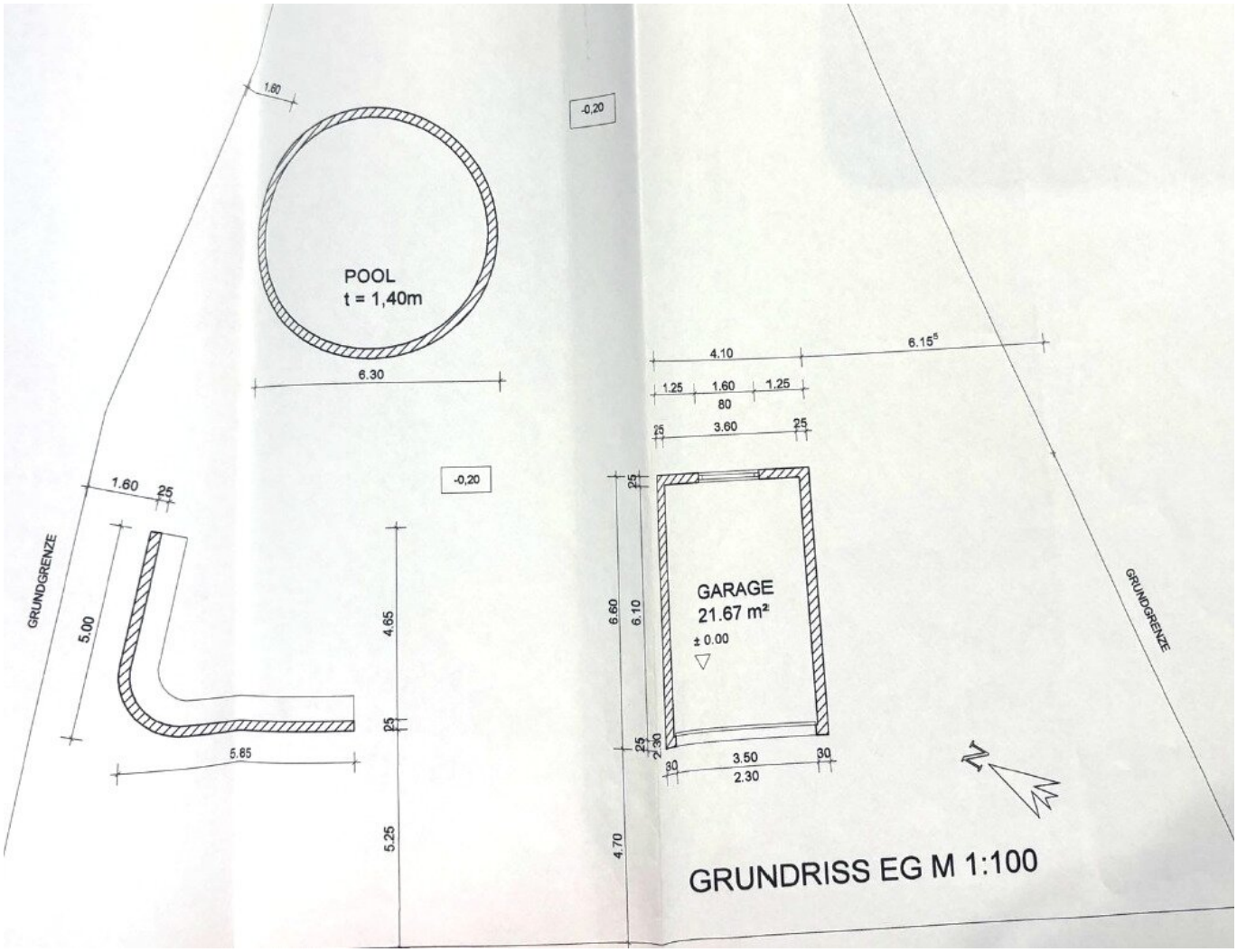


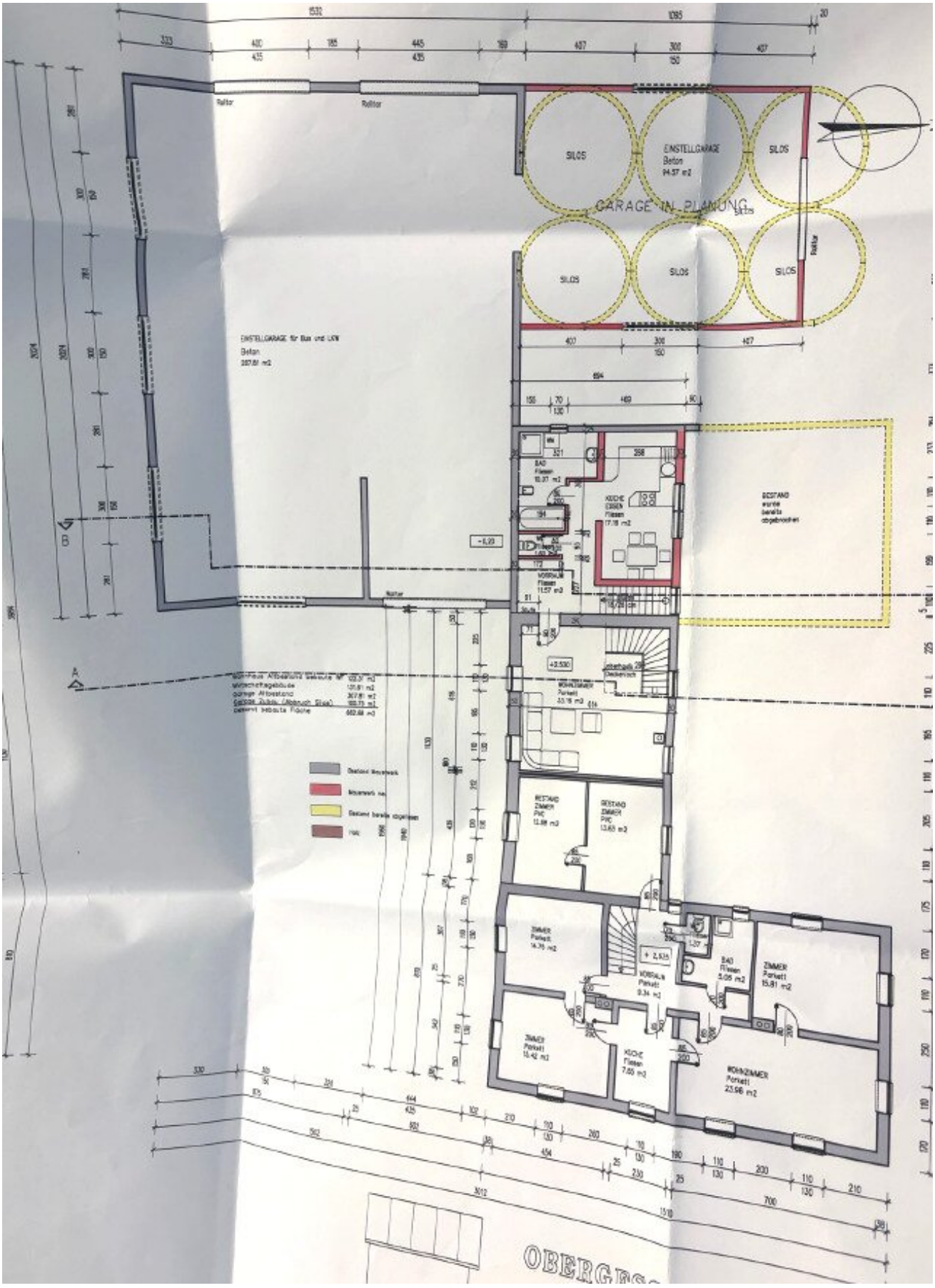


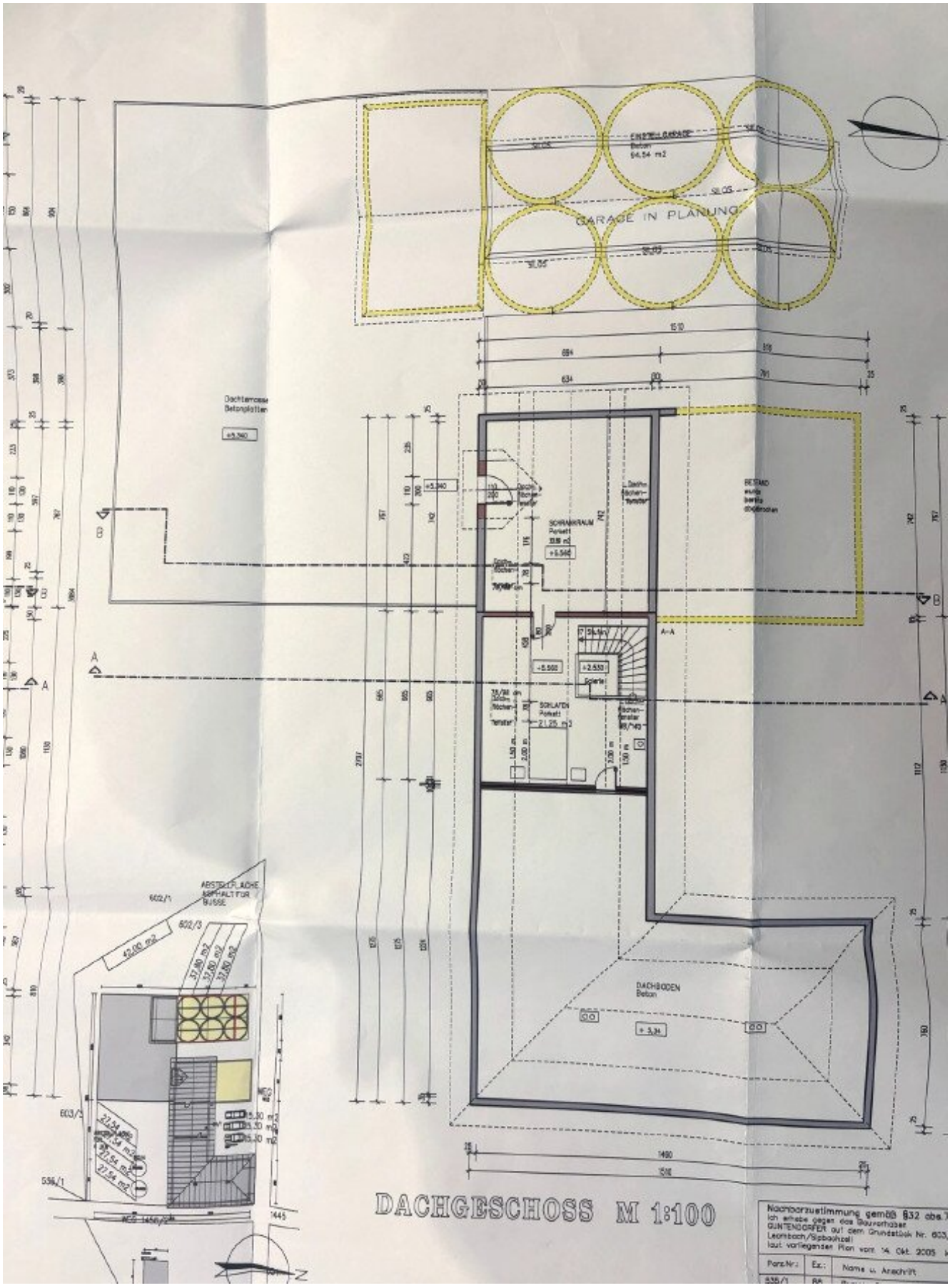




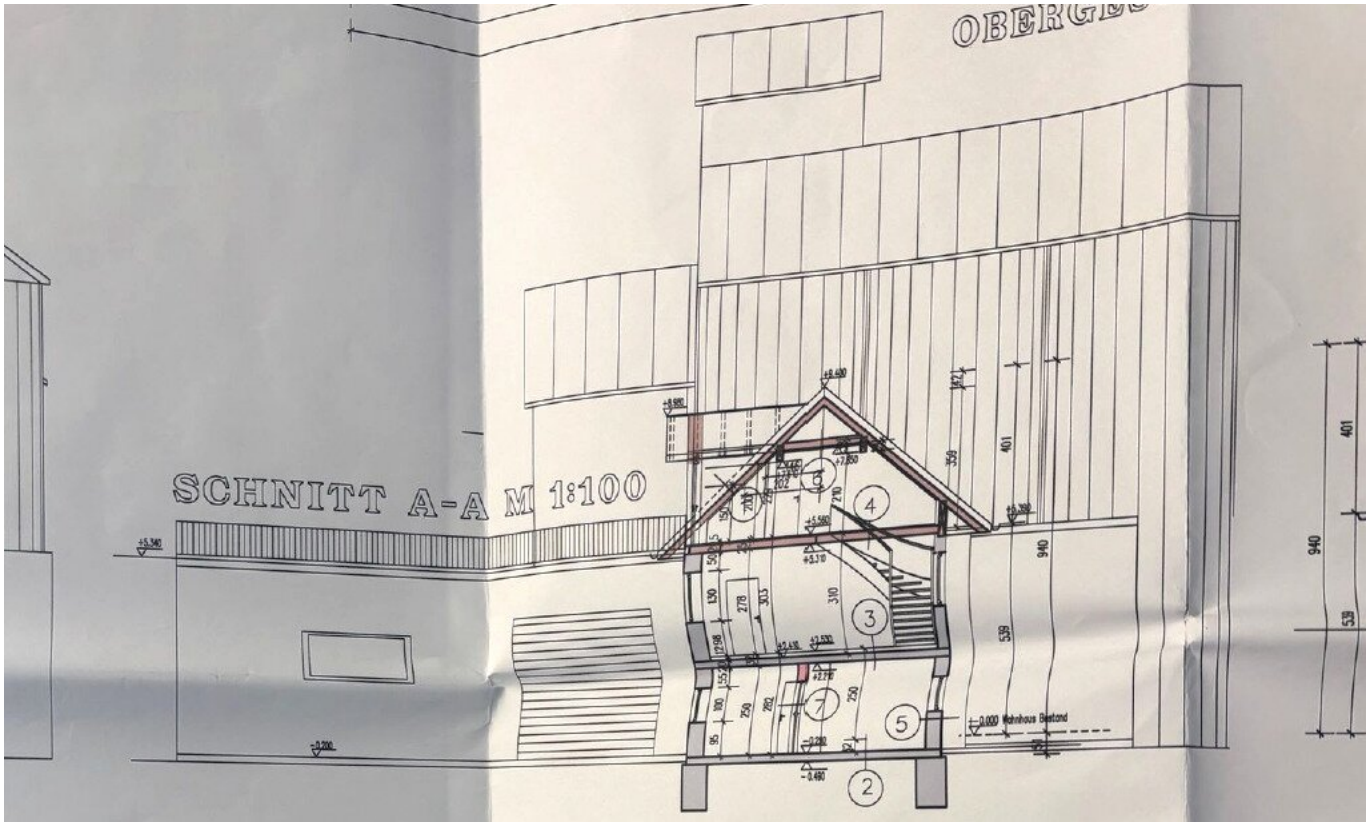

Silos
Abbruch
EINSTELLGARAGE
Beton
94.57 m2
GARAGE IN PLANUNG
ABFLUSS
LAGER
Beton
12.45 m2
LAGER
Beton
16.23 m2
BESTAND
wurde
bereits
abgebrochen
WASCHRAUM
VORRAUM
Fliesen
15.27 m2
BÜRO
Fliesen
23.94 m2
ARCHIV
Fliesen

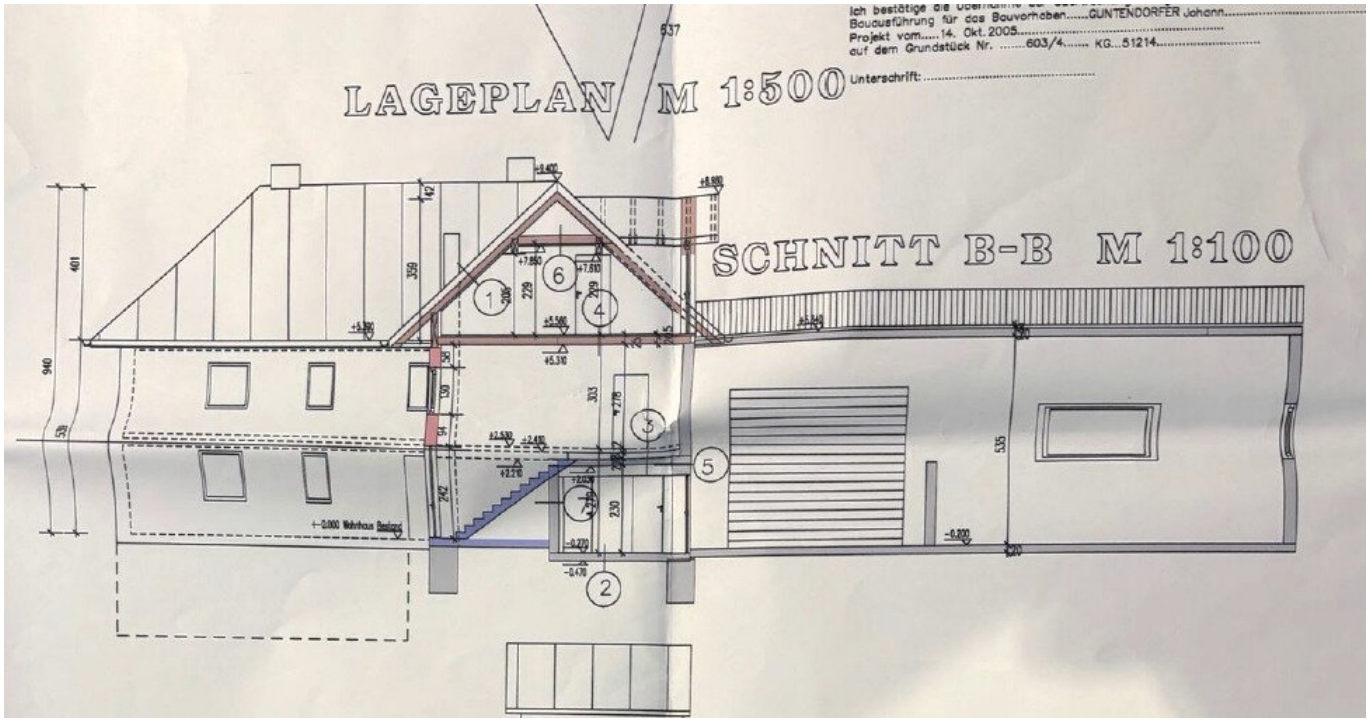

POOL
t = 1,40m
1.60
6.30
-0,20
4.10
6.15
1.25
1.60
1.25
80
25
3.60
25
GARAGE
21.67 m²
± 0.00
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
1.60
25
5.00
5.65
4.65
25
5.25
6.60
6.10
4.70
2.30
3.50
30
30
2.30
GRUNDRISS EG M 1:100

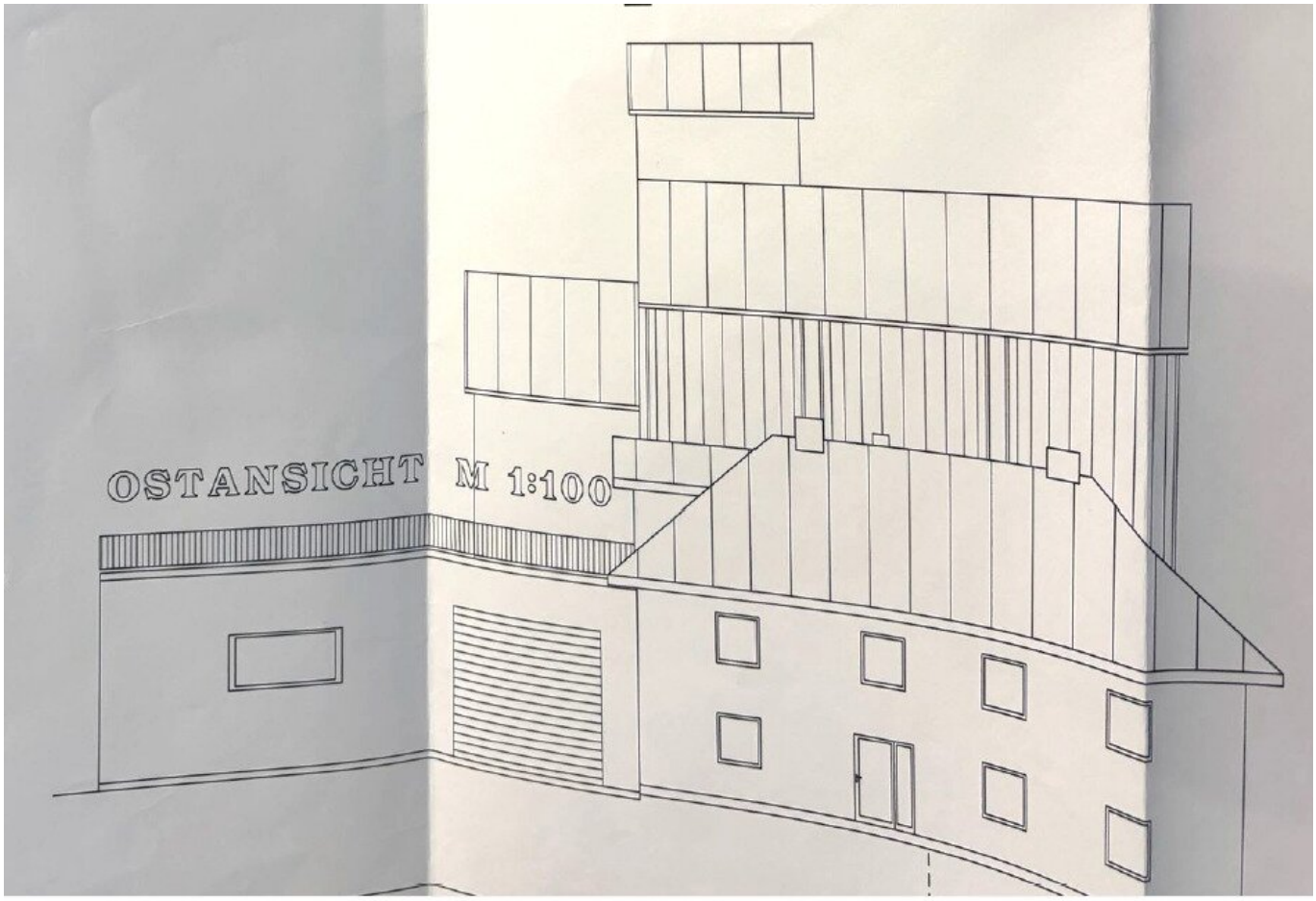

SILOS
EINSTELLGARAGE
Beton
94.57 m2
SILOS
GARAGE IN PLANUNG
SILOS
SILOS
SILOS
Rolltor
Rolltor
EINSTELLGARAGE für Bus und LKW
Beton
287.81 m2
BESTAND
wurde
bereits
abgebrochen
KÜCHE
Fliesen
17.18 m2
WOHNRAUM
Fliesen
11.57 m2
BAD
Fliesen
10.37 m2
WOHNZIMMER
Parkett
33.78 m2
BESTAND
ZIMMER
PVC
13.88 m2
BESTAND
ZIMMER
PVC
13.65 m2
ZIMMER
Parkett
14.76 m2
ZIMMER
Parkett
15.42 m2
KÜCHE
Fliesen
7.65 m2
BAD
Fliesen
5.05 m2
ZIMMER
Parkett
15.81 m2
WOHNZIMMER
Parkett
23.96 m2
OBERGES


GARAGE IN PLANUNG
Dachterrasse
Betonplatten
SCHRANKRAUM
SCHLAFEN
DACHBODEN
Beton
DACHGESCHOSS M 1:100

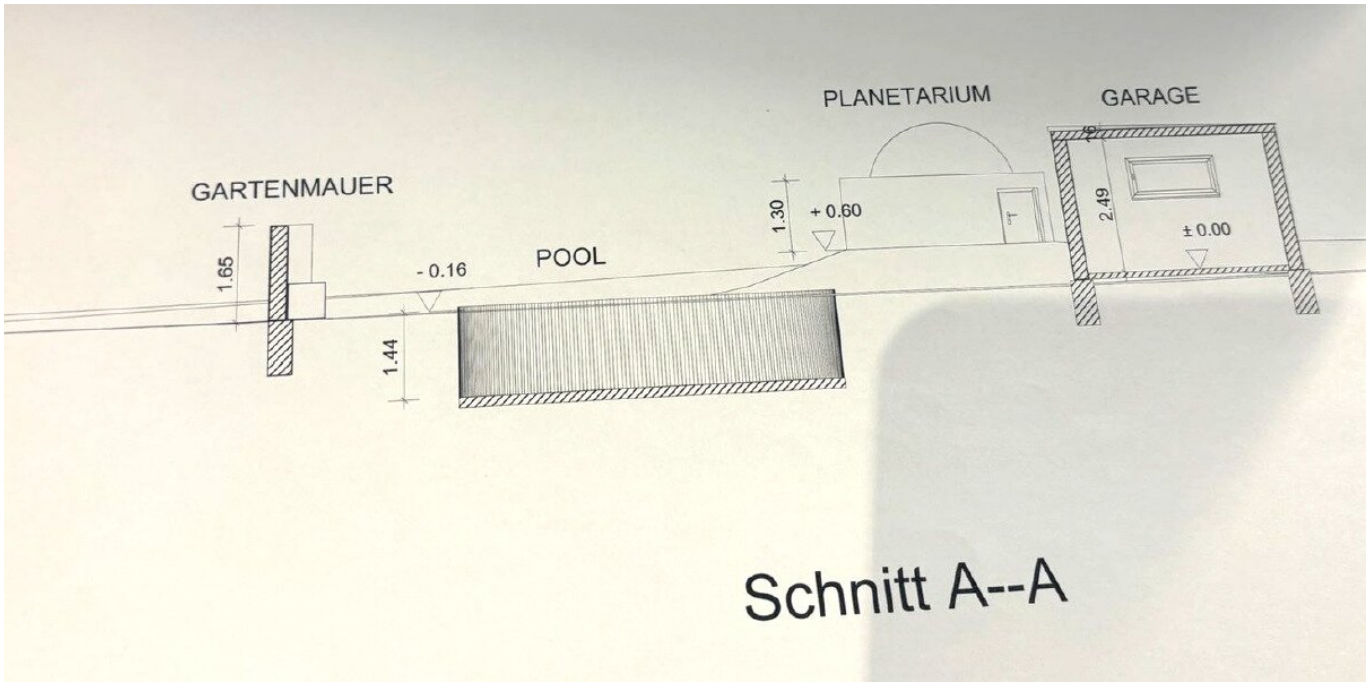

WESTANSICHT M 1:100

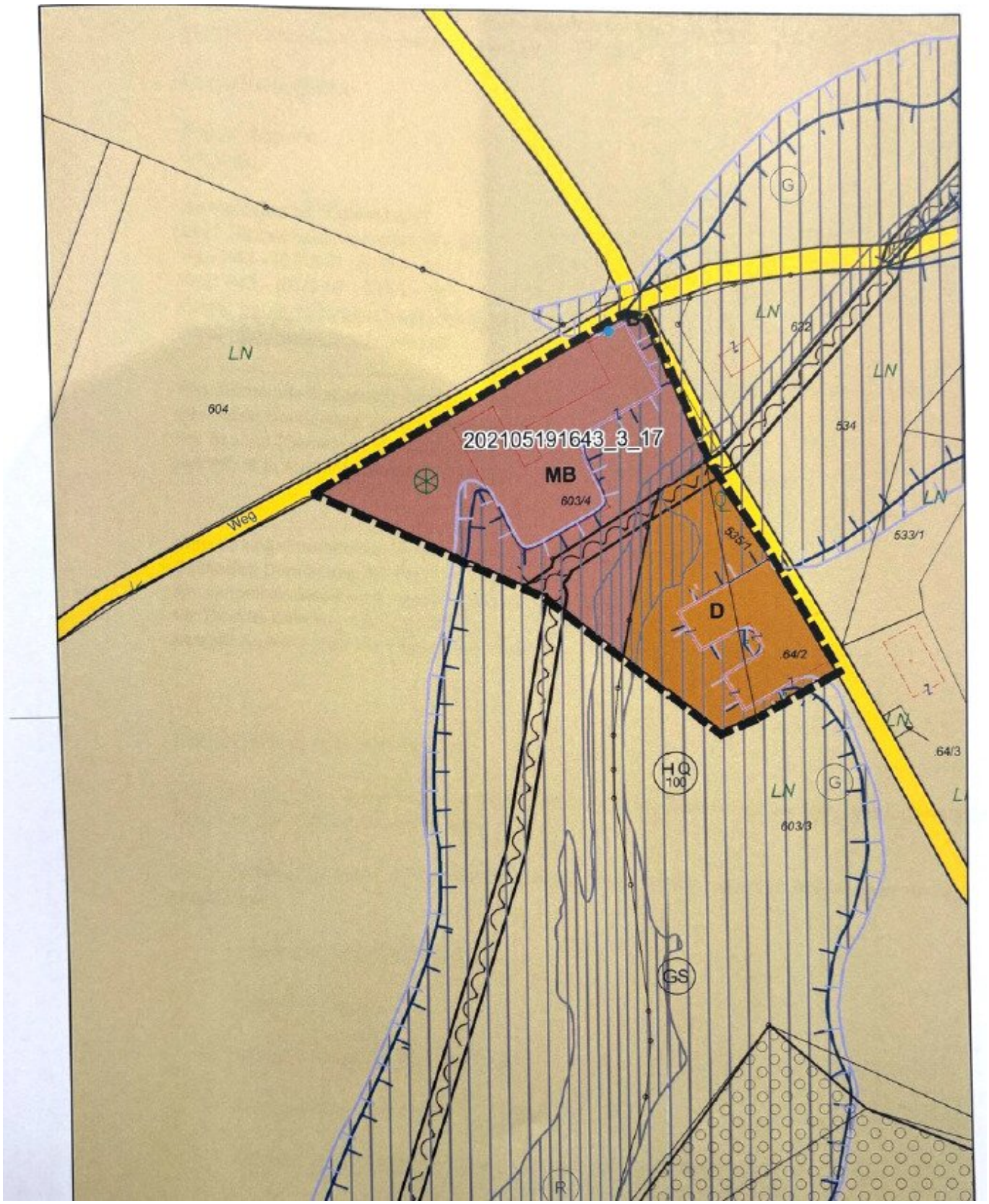

SCHNITT A-A M 1:100


LAGEPLAN M 1:500
SCHNITT B-B M 1:100
Ich bestätige die Übernahme
Bauausführung für das Bauvorhaben.....GUNTENDORFER Johann.....
Projekt vom.....14. Okt. 2005.....
auf dem Grundstück Nr. .....603/4..... KG...51214.....
Unterschrift:.....

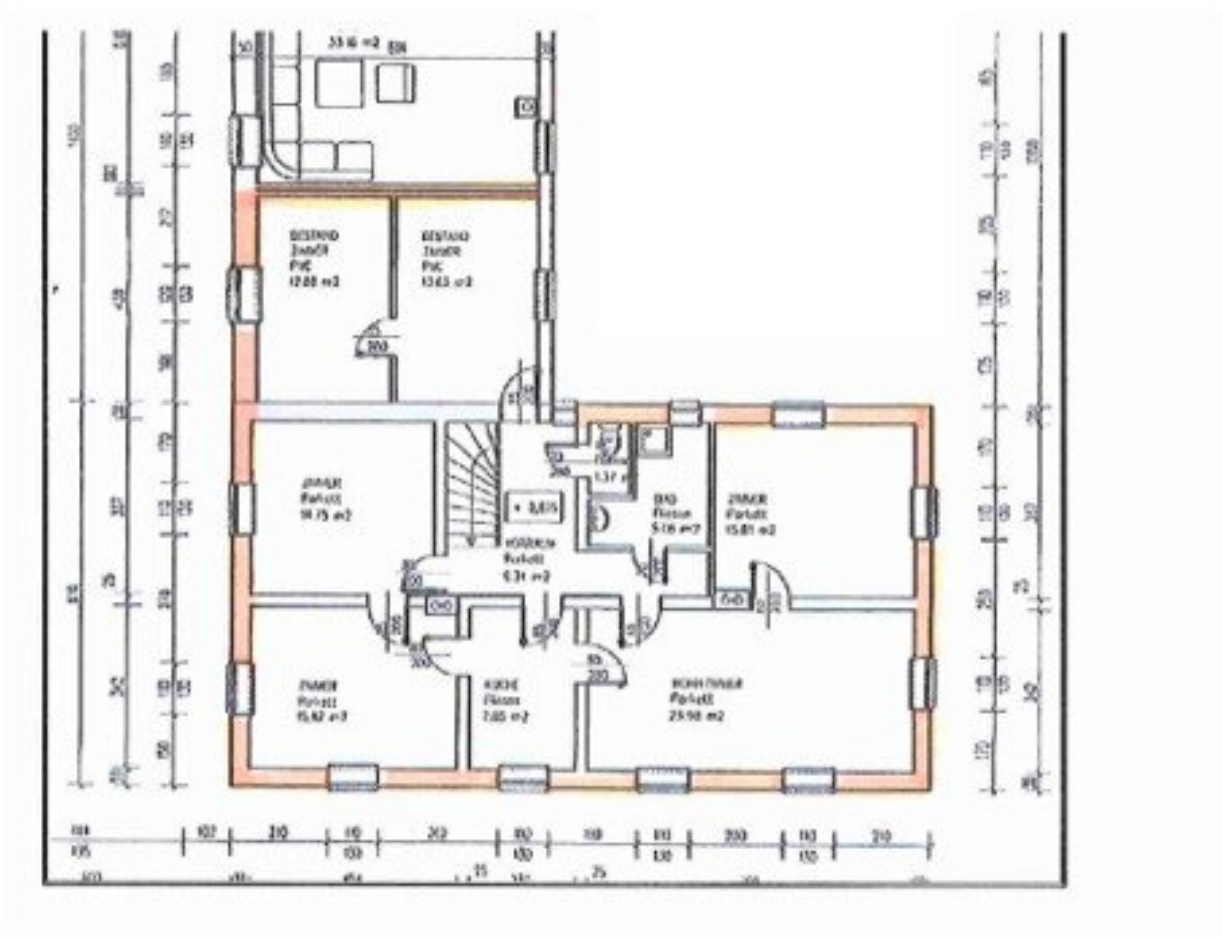

OSTANSICHT M 1:100


NORDANSICHT M 1:100


PLANETARIUM
GARAGE
GARTENMAUER
1.65
- 0.16
POOL
1.30
+ 0.60
2.49
± 0.00
1.44
Schnitt A--A


LN
604
202105191643_3_17
MB
603/4
Weg
LN
622
LN
534
LN
533/1
533/1
D
64/2
64/3
HQ
100
LN
603/3
G
GS
R

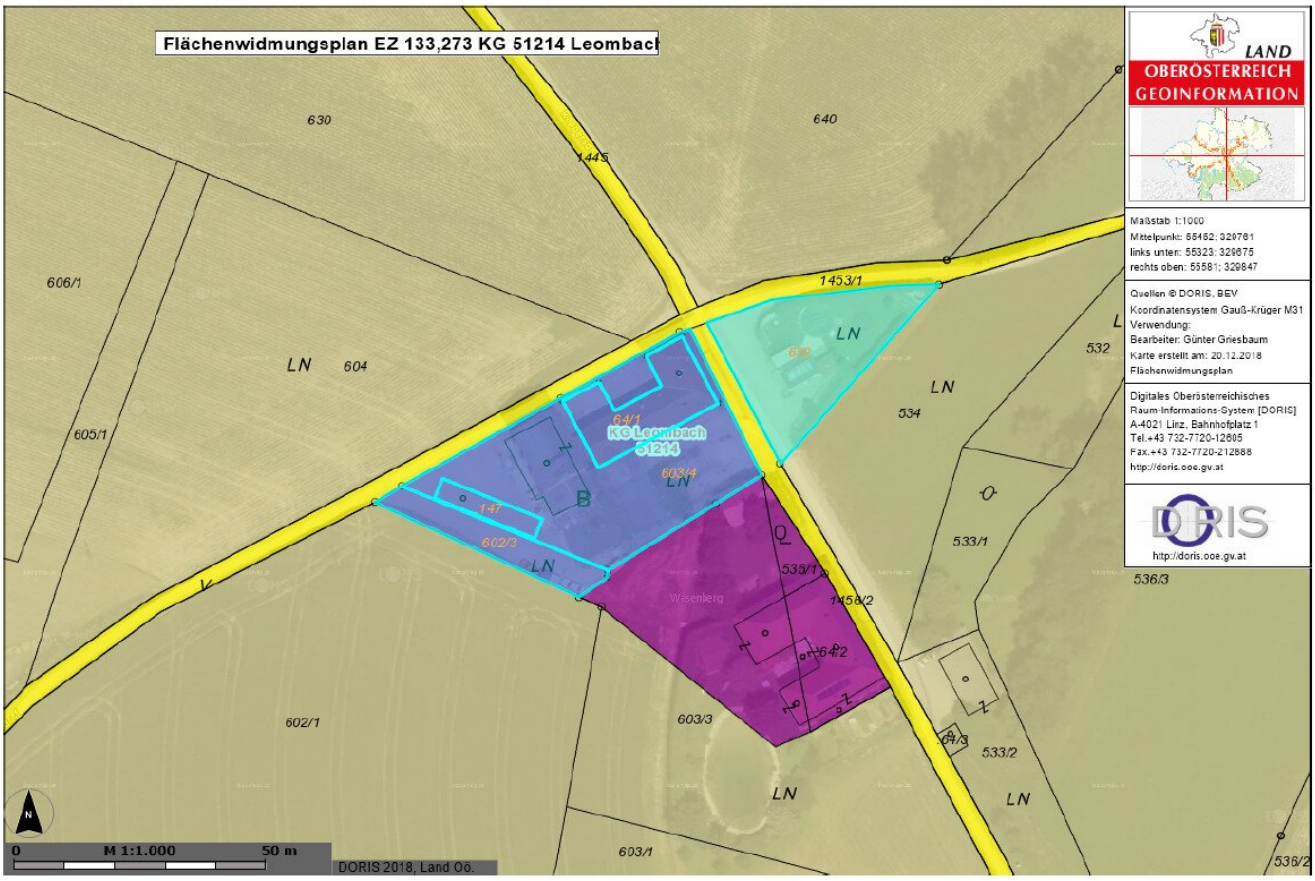
# Wohnung TOP 1 Altbau OG



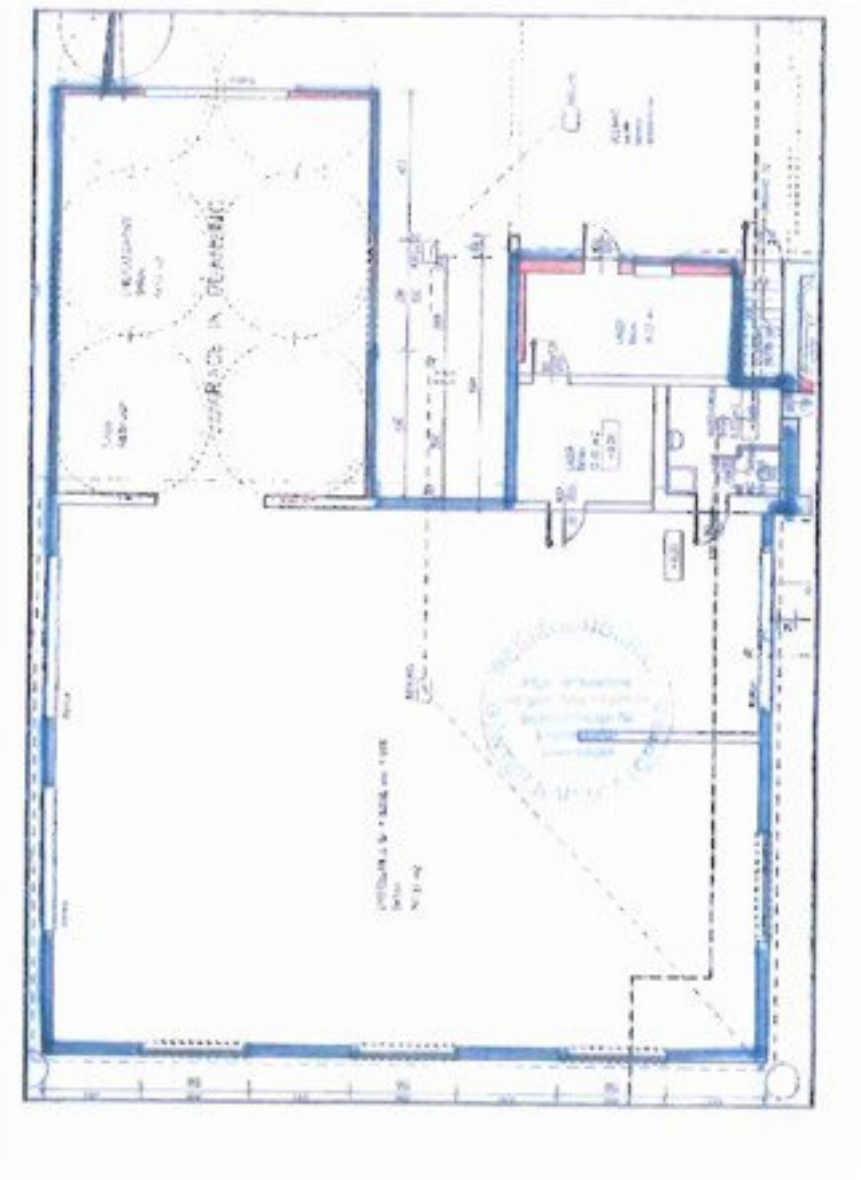


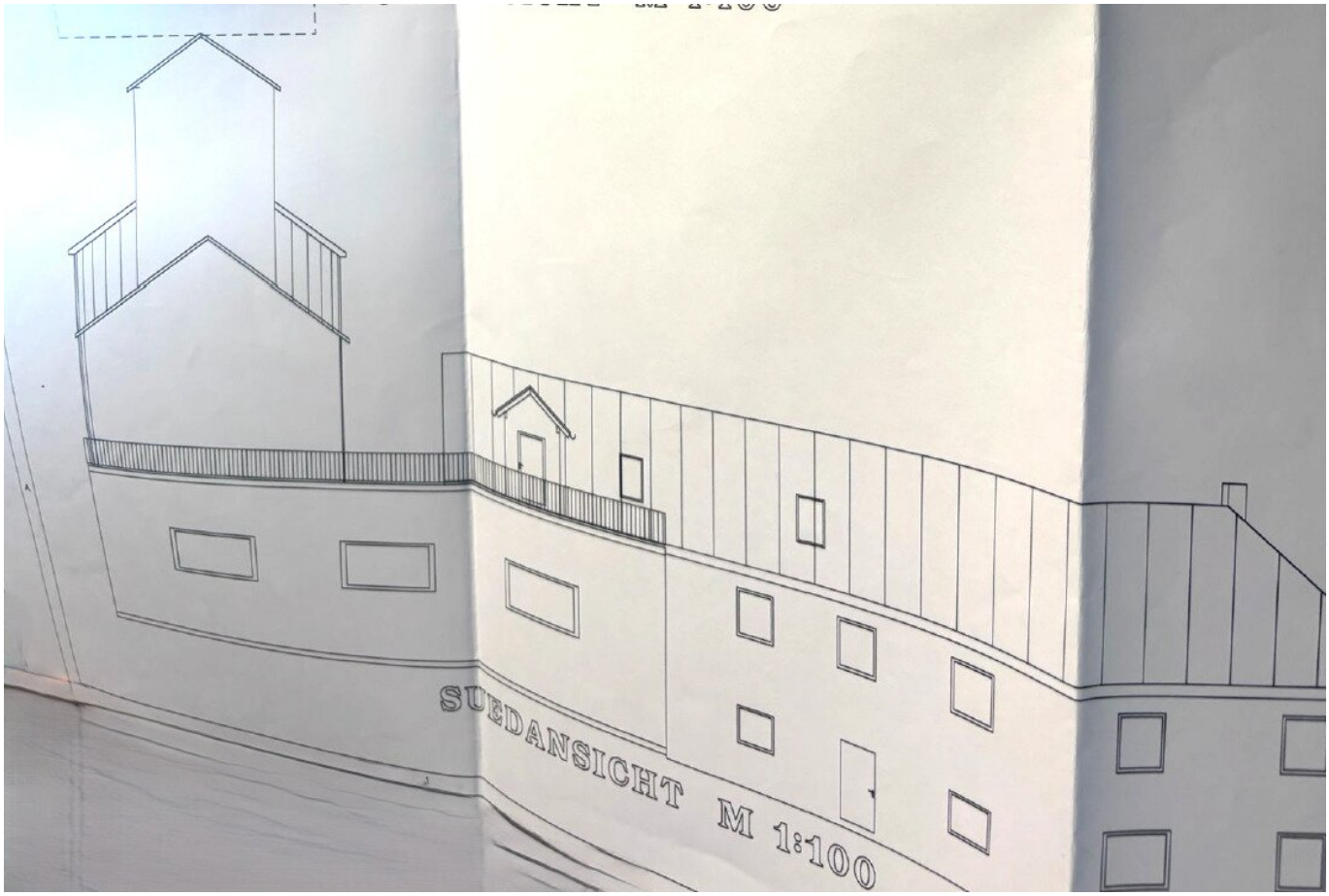

1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.


Flächenwidmungsplan EZ 133,273 KG 51214 Leombach
630
640
1445
606/1
LN
604
1453/1
LN
532
605/1
64/1
KG Leombach
51214
603/4
LN
534
B
147
602/3
LN
533/1
Q
533/1
1458/2
Wasenberg
642
602/1
603/3
533/2
LN
LN
603/1
536/2
536/3
LAND
OBERÖSTERREICH
GEOINFORMATION
Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 55462; 329761
links unten: 55323; 329675
rechts oben: 55581; 329847
Quellen © DORIS, BEV
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
Verwendung:
Bearbeiter: Günter Griesbaum
Karte erstellt am: 20.12.2018
Flächenwidmungsplan
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel.+43 732-7720-12605
Fax.+43 732-7720-212888
http://doris.ooe.gv.at
DORIS
http://doris.ooe.gv.at
0
M 1:1.000
50 m
DORIS 2018, Land Oö.

## Garage und Nebenräume




SUEDANSICHT M 1:100

# Objektbeschreibung

## Jetzt Besichtigungstermin buchen!

**Vielseitige Immobilie in Sipbachzell – Wohnen und Gewerbe unter einem Dach mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und großem Potenzial!**

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Objekt im Mischbaugebiet mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 2.047 m². Die Nutzfläche beträgt ca. 830m². 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 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



# 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.