Andau - Renditestarke Liegenschaft mit Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Objektnummer: 7884

Eine Immobilie von Freitag Immo - Kerstin Freitag

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7163 Andau
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	345,00 m²
Nutzfläche:	452,00 m²
Lagerfläche:	86,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	627,00 m²
Keller:	20,30 m²
Heizwärmebedarf:	49,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Freitag

Freitag Immo - Kerstin Freitag




























PIPI-KAKA
LAND















Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Wohnen, Lebensqualität und Rendite auf einzigartige Weise verschmelzen

Manche Immobilien bieten ein Zuhause – diese Liegenschaft eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Ob als **großzügiges Familiendomizil, als erfolgreiches Investment** oder als bereits **etablierter Betrieb zur touristischen Vermietung** – hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie,

sondern ein rundum stimmiges Gesamtkonzept mit sofortigem Mehrwert und nachhaltigem Ertragspotenzial.

Das liebevoll gepflegte Anwesen überzeugt durch seinen unverwechselbaren Charme, seine vielseitige Nutzung sowie einen laufend modernisierten Gebäudezustand.

Das im Jahr 1977 errichtete Haupthaus wurde über die Jahre kontinuierlich saniert und präsentiert sich heute in einem **stilvollen Shabby-Chic- bzw. Loberon-Stil**.

Warme Farben, hochwertige Materialien und viele liebevolle Details schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Auf rund 170 m² Wohnfläche erwartet Sie im Erdgeschoss ein großzügiger Vorraum, ein praktischer Wäscheraum bzw. Abstellraum, eine geräumige Küche mit gemütlichem Essbereich

und angrenzender Speisekammer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit behaglichem Schwedenofen.

Von hier gelangen Sie direkt in den sonnigen Garten sowie in den angrenzenden **Wintergarten**, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Rückzugsort bietet.

Ein Badezimmer mit Dusche und WC komplettiert diese Ebene. Das Obergeschoss bietet drei komfortable Schlafzimmer sowie ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Dusche,

Badewanne und WC und schafft damit ausreichend Platz Ihre Familie.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine moderne Gaszentralheizung sowie alternativ ein Holzvergaser mit Pufferspeicher aus dem Jahr 2016.

Die **Photovoltaikanlage** unterstützt eine **wirtschaftliche Stromversorgung und trägt nachhaltig zu niedrigen Betriebskosten** bei.

Ein besonderes Highlight bildet die **separat gelegene Ferienwohnung** in einem eigenen Gebäude, welche 2024 hochwertig renoviert wurde.

Mit rund 35 m² Wohnfläche, bestehend aus Wohnbereich, Küche und Badezimmer, bietet sie ideale Voraussetzungen für die touristische Vermietung oder als komfortable Gästewohnung.

Das im hinteren Bereich des Grundstücks neu errichtete Gebäude (Baujahr 2000) erweitert die Liegenschaft um **drei weitere Wohneinheiten sowie eine großzügige Lagerfläche mit rund 90 m²**.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 30 m² Wohnfläche, im Obergeschoss zwei weitere Einheiten mit ca. 60 m² bzw. ca. 45 m² Wohnnutzfläche.

Zwei dieser Wohnungen sind derzeit bereits langfristig vermietet und sorgen für **laufende Mieteinnahmen – ein attraktiver Vorteil für Kapitalanleger und Investoren**.

Besonders interessant ist die Möglichkeit, den **bestehenden Ferienwohnungsbetrieb unmittelbar weiterzuführen**. Die Liegenschaft wird seit Jahren äußerst erfolgreich geführt und genießt hervorragende Bewertungen bei Gästen. Auf Wunsch können ernsthafte Interessenten Einsicht in die bisherigen Buchungszahlen nehmen und sich selbst von der ausgezeichneten Auslastung und Ertragskraft überzeugen. **Ein nahezu nahtloser Übergang ermöglicht es, vom ersten Tag an von einem bereits etablierten und hervorragend funktionierenden Konzept zu profitieren.**

Der uneinsehbare, sonnige Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet zahlreiche lauschige Plätze zum Entspannen, Spielen oder Genießen. Zwei Zufahrten ermöglichen eine komfortable Erschließung der gesamten Liegenschaft. Der Teilkeller, die großzügige Lagerfläche sowie zahlreiche weitere Staumöglichkeiten bieten außergewöhnlich viel Platz für Hobby, Beruf oder Betrieb.

Auch für **Großfamilien** eröffnet dieses Anwesen außergewöhnliche Perspektiven. Mehrere Wohneinheiten schaffen **ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder das harmonische Zusammenleben mehrerer Familien unter einem Dach.** Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Selbstversorger, Freizeitaktivitäten oder die Verwirklichung individueller Gartenträume.

Eine Immobilie wie diese vereint Seltenheitswert, Charme und Wirtschaftlichkeit auf beeindruckende Weise.

Ob als renditestarkes Investment, als erfolgreiches Tourismusobjekt oder als außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Platzbedarf – hier investieren Sie in

Lebensqualität, Sicherheit und nachhaltigen Wert.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Ertrag intelligent miteinander verbinden möchten.

Sie möchten sich gerne selbst von diesem Objekt überzeugen?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen!

Kerstin Freitag, akad. IM

Sachverständige

konz. Immobilienmakler

0699 11 74 49 14

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap