

# Zinshaus in Katsdorf Zentrum mit zahlreichen Geschäfts-/ und Wohneinheiten zu verkaufen!



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21738**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4223 Katsdorf
<b>Nutzfläche:</b>	2.891,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05

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













**NEXT** Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Zinshaus mit Geschäftslokalen im Erdgeschoß und Büros bzw. Wohnungen im Obergeschoß im Ortszentrum von Katsdorf zu verkaufen!

Dieses großzügige Anwesen misst eine Nutzfläche von Gesamt ca. 2.891,49m<sup>2</sup>, ist aufgeteilt auf 4. Geschoße und verfügt zusätzlich über eine gemütliche Gastterrasse im Untergeschoß und großzügigen Freiflächen.

Das aktuell zu verpachtende Gasthaus, welches sich im Untergeschoß (=Erdgeschoß unterhalb vom Ortsplatz) befindet, ist im urigen Stil gehalten und teilt sich in mehrere große und kleine Gasträume auf. Das Gasthaus ist komplett eingerichtet und betriebsbereit.

Im Erdgeschoß befinden sich insgesamt 3 Geschäftslokale wovon aktuell eine Fläche als Nachtlokal vermietet ist.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 9 Wohnungen und 18 Fremdenzimmer, wobei der Veranstaltungssaal zusätzlich noch um 11 Zimmer erweitert werden könnte. Die beiden Büroflächen im Obergeschoß sind derzeit inkl. 2 von insgesamt 3 Lagerflächen vermietet.

Einzelgaragen befinden sich im ebenfalls im Untergeschoß.

Durch die nahegelegene Bushaltestelle ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Auch für Pendler ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Das Objekt selbst befindet sich in einem ordentlichen Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten.

### KONDITIONEN:

Kaufpreis: 3,2 Mio. zzgl. 300.000€ Ablöse für Gasthausmobilar und die eingerichteten Fremdenzimmer

Die monatlichen Sollnettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 17.910,95.

Mit einem Kaufpreis von € 3.200.000,00 zzgl. Ablöse und den oben angeführten monatlichen Nettomieteinnahmen errechnet sich eine Bruttorendite von ca. 6,1%.

Widmung: Kerngebiet

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap