Perfekte Geschäftsräumlichkeiten

Objektnummer: 6566/1604

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6372 Oberndorf in Tirol
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	228,79 m²
Bürofläche:	228,79 m²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

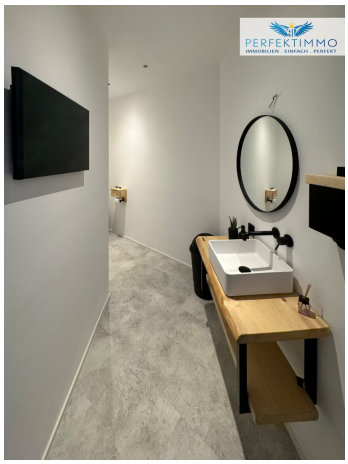
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

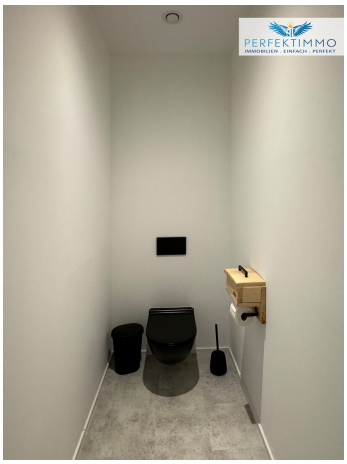
Ihr Ansprechpartner

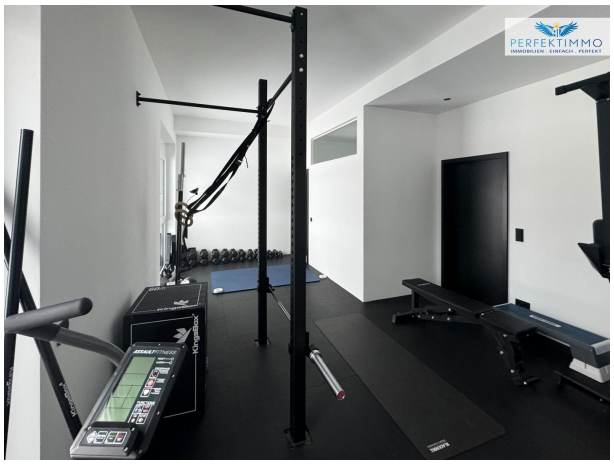
Lisa Hörtnagl

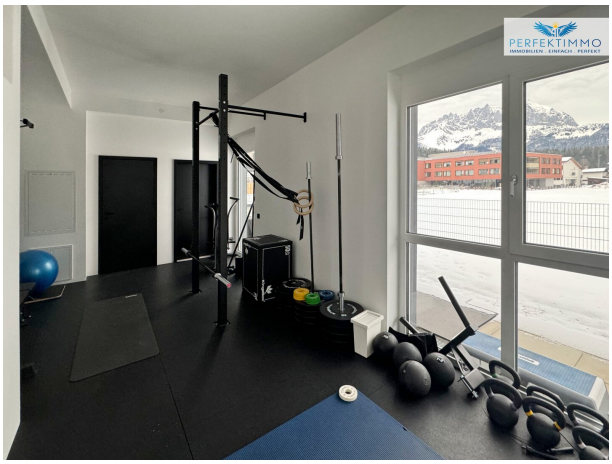
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
DAS KONZEPT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lisa Hörtnagl

+43 660 89 55 617

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

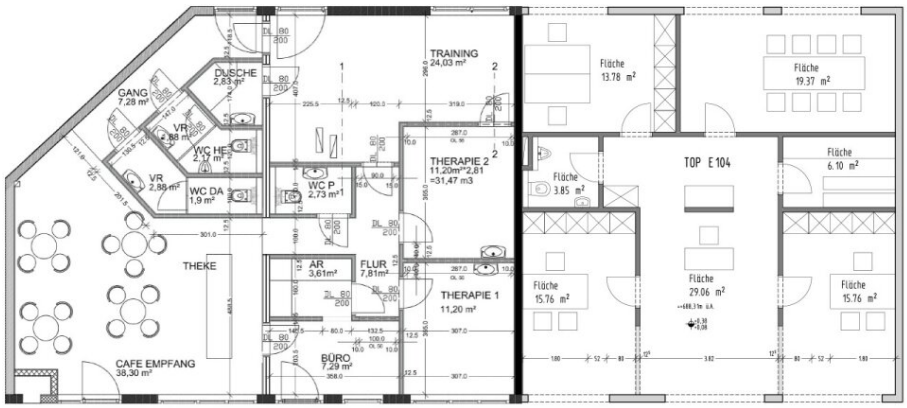
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

GESCHÄFTSFLÄCHEN **IN OBERNDORF**

Erdgeschoss | E106 mit E105 + E104

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Raumaufteilung

Empfang	38,30 m²
Büro	7,29 m²
Abstellraum	3,61 m²
Therapie 1	11,20 m²
Therapie 2	11,20 m²
Flur	7,81 m²
Training	24,03 m²
WC Personal	2,73 m²
WC Damen	1,90 m²
Vorraum	2,88 m²
WC Herren	2,17 m²
Vorraum	1,88 m²
Dusche	2,83 m²
Gang	7,28 m²
	125,11 m²

Empfang	29,06 m²
Büro	15,76 m²
WC	3,85 m²
Büro	13,78 m²
Besprechung	19,37 m²
Archiv	6,10 m²
Büro	15,76 m²
	103,68 m²

Nutzfläche ca. 228,79 m²

Objektbeschreibung

Die beste Lage für Ihr Unternehmen in der nobelsten Skiregion Tirols

Unternehmer aufgepasst – exklusive Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf in Tirol als attraktives Gesamtpaket zu erwerben! In hervorragender Lage gelangen erstklassige Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 228 qm zum Verkauf. Das Paket umfasst die Einheit E104, die zuletzt als stilvolles Immobilienbüro genutzt wurde, sowie die zusammengelegten Einheiten E105 und E106, die aktuell als moderne Praxis- und Therapieräume dienen. Die Räume überzeugen durch eine flexible Raumaufteilung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Ordination, Verkaufsfläche oder für andere gewerbliche Zwecke.

Besonders hervorzuheben ist die exklusive Außenfläche: Insgesamt vier großzügige Terrassen sowie zwei private Gartenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten ideale Voraussetzungen für Kundengespräche in entspannter Atmosphäre oder zur persönlichen Auszeit im Freien.

Das architektonisch ansprechende Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung, gespeist durch umweltfreundliche Fernwärme aus einem nahegelegenen Heizwerk – eine nachhaltige Lösung mit hohem Komfortfaktor.

Die Einheiten punkten nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage, sondern auch durch ihr wirtschaftliches Potenzial: Die Einheiten E105 und E106 sind derzeit an ein renommiertes Physiotherapie-Unternehmen vermietet und garantieren laufende, stabile Mieteinnahmen. Alternativ besteht die Möglichkeit, vom bestehenden Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten Gebrauch zu machen, sollte eine Eigennutzung in Betracht gezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in ruhiger und sonniger Lage im Herzen von Oberndorf in Tirol und vereint zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität und einer herrlichen Alpenkulisse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, das Schwimmbad und der Tennisclub sind bequem fußläufig erreichbar, was den Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter besonders attraktiv macht. Einige der beliebtesten Skigebiete Tirols liegen praktisch vor der Haustür. Die bekannte Gamsstadt Kitzbühel sowie St. Johann in Tirol erreicht man mit dem Auto in nur rund acht Minuten, was zusätzliche Infrastruktur und wirtschaftliche Dynamik in greifbare Nähe

rückt.

ECKDATEN:

Objekttyp: Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr: 2021

Zustand: Sehr gut

Zimmer: 10

Nutzfläche: ca. 228,79 m²

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Vorhanden

Barrierefreiheit: Ja

Heizung: Fußbodenheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: dzt. ca. € 850,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 33,6 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,68 (Klasse A+), gültig bis 11.09.2028

Terrassen: 4

Garten: Vorhanden

Kellerabteile: 4 Kellerabteile gegen Aufpreis verfügbar

Parkplatz: 8 Abstellplätze im Freien inkludiert

Tiefgaragenplätze gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Vermietung E105+106: befristet bis 31.07.2029, Sonderkündigungsrecht bei Verkauf

Mieteinnahmen: Gesamtmietzins brutto dzt.: € 3.380,00

Kaufpreis: **€ 1.400.000,00 netto zzgl. 20 % USt**

Kaufpreis je TG-Platz: € 30.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Kaufpreis je Kellerabteil: € 10.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: l.hoertnagl@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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://www.perfektimmo.at/angebote

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap