

## Mehrfamilienhaus oder Ertragsobjekt in Ampflwang



Umgebung

**Objektnummer: 7359/3533**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



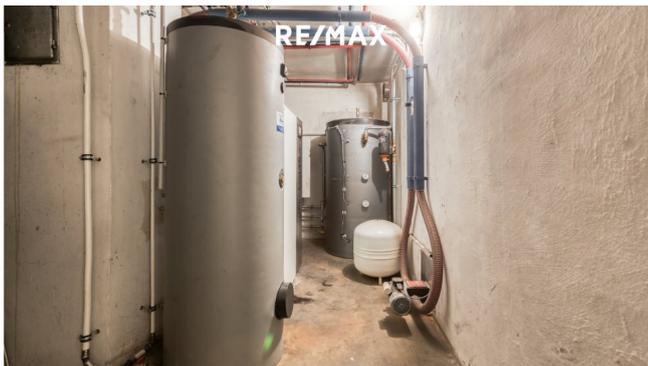
**Alois Mairinger**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

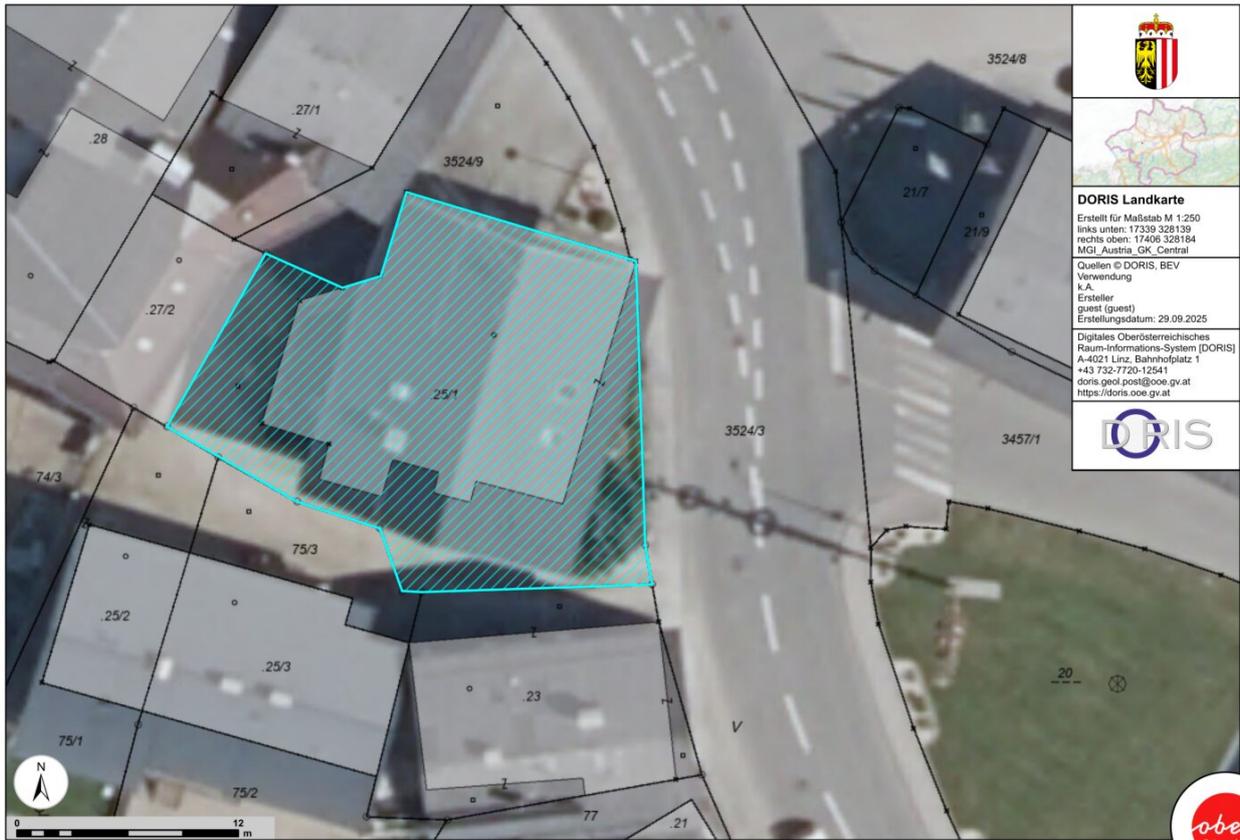






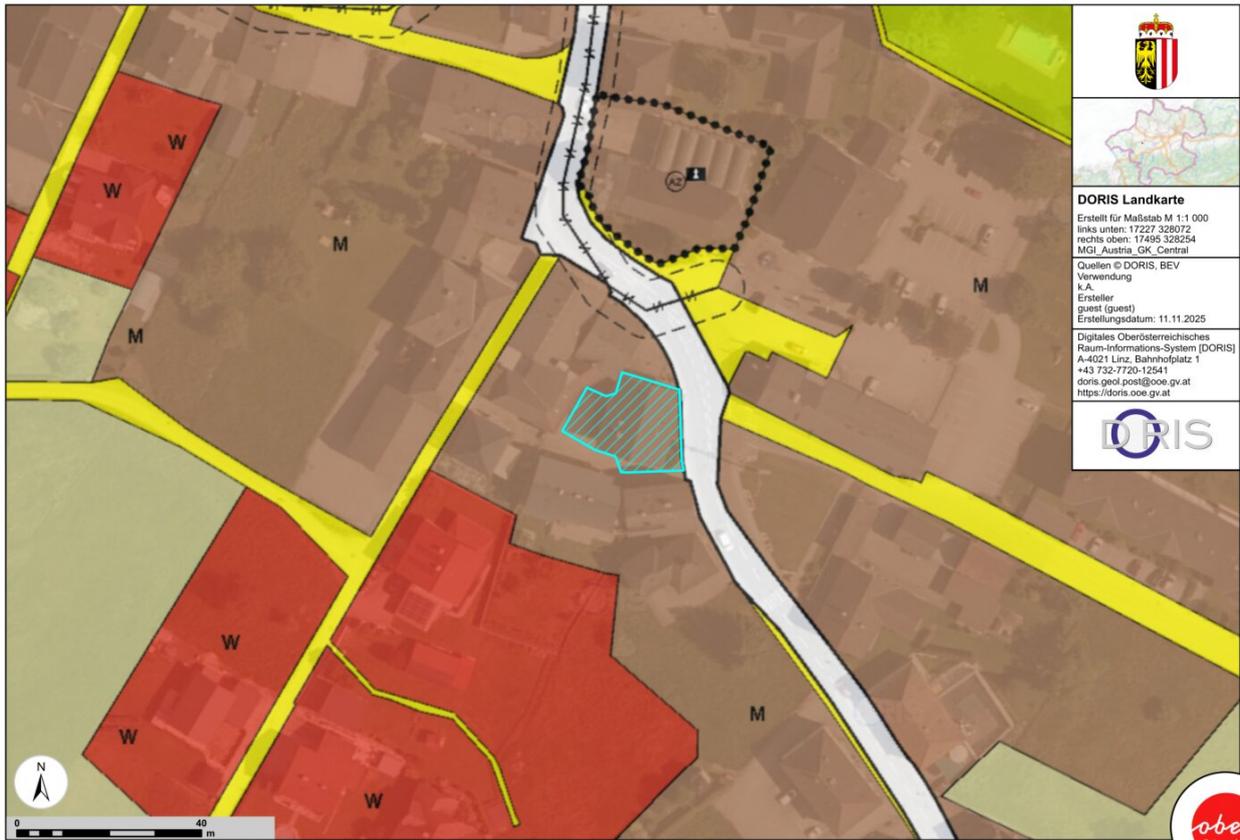




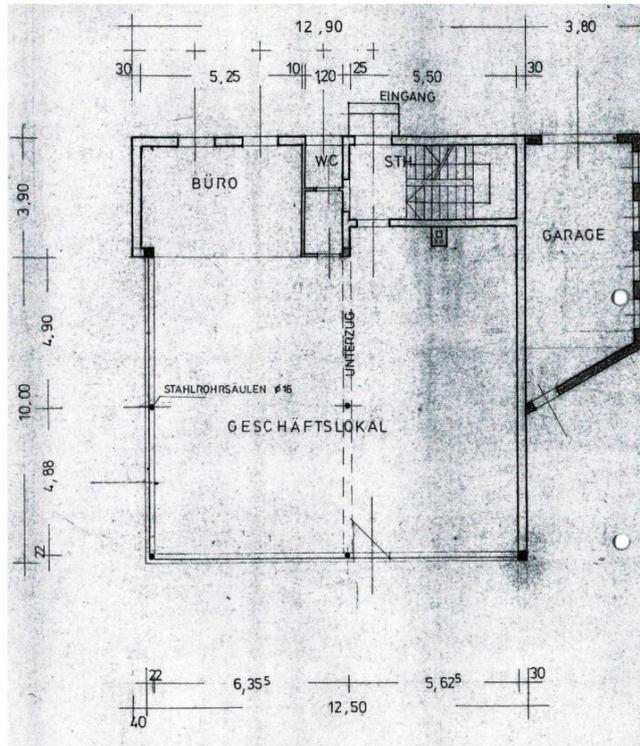


**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:250  
 links unten: 17338 328139  
 rechts oben: 17406 328184  
 MGI\_Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 29.09.2025  
 Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7725-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
<https://doris.ooe.gv.at>

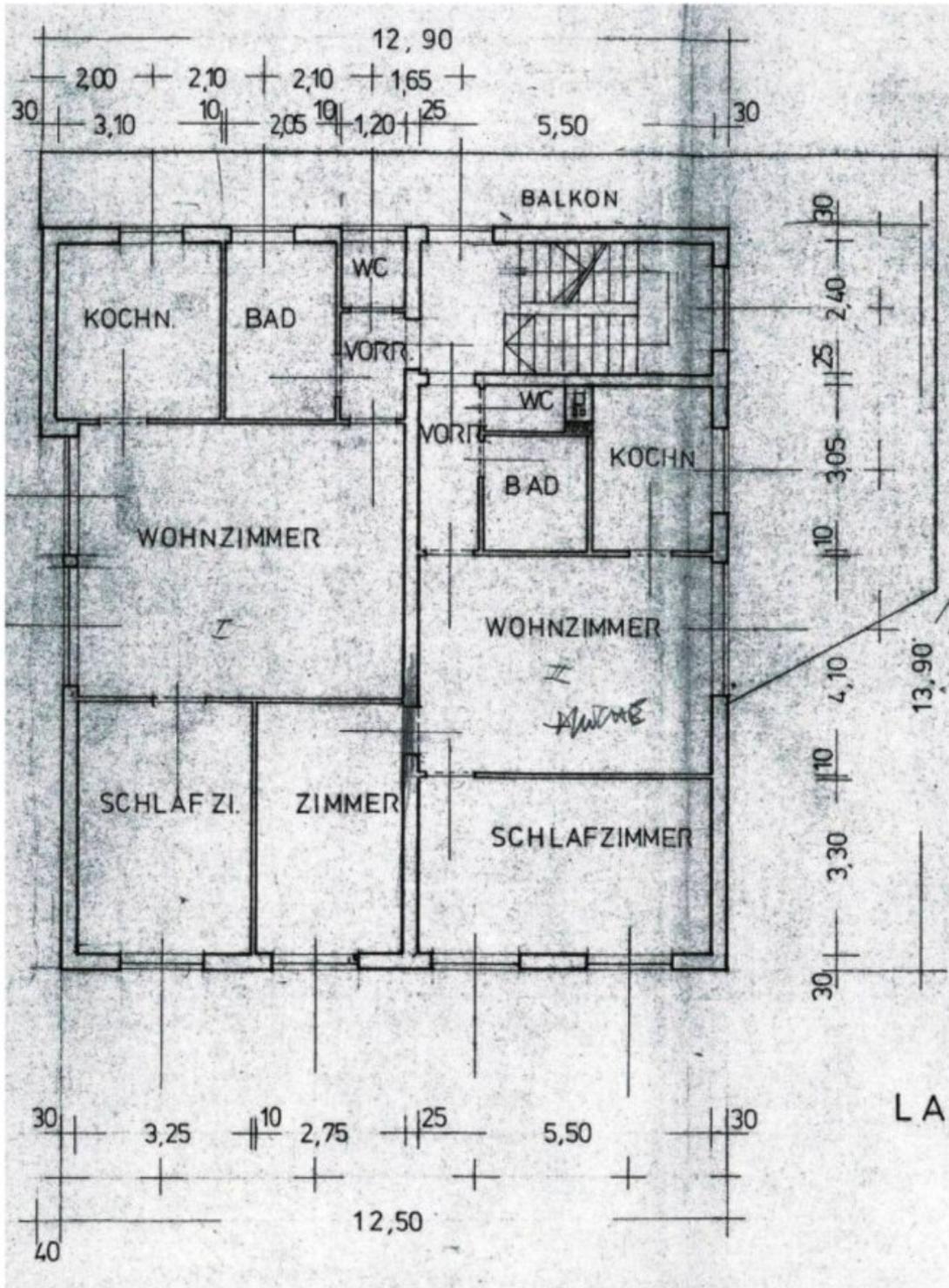




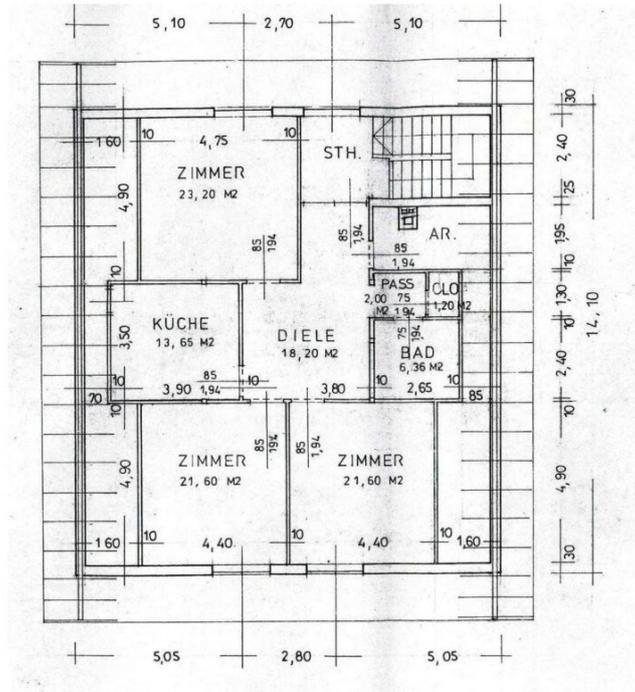
# Erdgeschoss



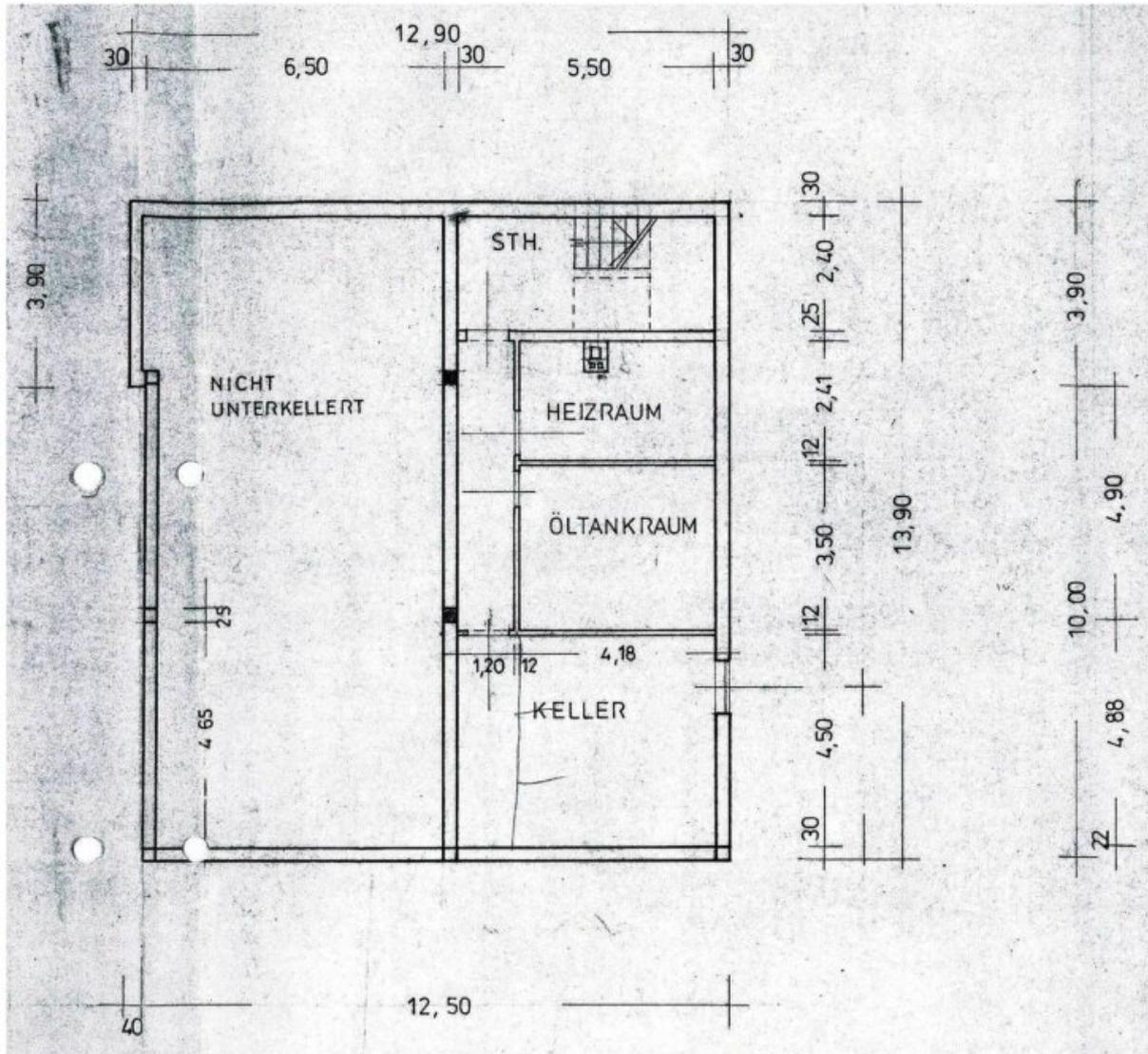
# Obergeschoss



# Dachgeschoss



# Keller



## Objektbeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus oder Ertragsobjekt in Ampflwang

Adresse: Hauptplatz 6, 4843 Ampflwang

Objektart: Mehrfamilienwohnhaus / Zinshaus

Grundstücksgröße: ca. 389 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche: ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 68 m<sup>2</sup> Keller

Einheiten: 3 Wohnungen, 1 Geschäftslokal

Baujahr: 1976

Heizung: neue Pelletsheizung

Dach: Dachdeckung erneuert 2021

Beschreibung:

Dieses großzügige Mehrfamilienwohnhaus am Hauptplatz 6 von Ampflwang bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger oder Investoren, die ein Ertragsobjekt in zentraler Lage suchen.

Das Gebäude befindet sich auf einem rund 389 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei gut geschnittene Wohneinheiten sowie ein im Erdgeschoss gelegenes Geschäftslokal.

Zwei der drei Wohnungen sind derzeit vermietet, wodurch sofortige und stabile Mieteinnahmen gegeben sind. Die dritte Wohnung sowie das Geschäftslokal bieten zusätzliches Vermietungspotenzial mit attraktiven Renditechancen.

Ausstattung und Zustand:

Das Haus wurde laufend gepflegt und technisch aufgewertet. Die neue Pelletsheizung sorgt für

effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Zudem wurde 2021 die Dachdeckung vollständig erneuert, was den langfristigen Werterhalt des Gebäudes unterstützt.

Im großzügigen Keller mit ca. 68 m<sup>2</sup> befinden sich Heizung, Pelletsraum und drei Kellerabteile für die Mieter.

Lage:

Die Immobilie befindet sich direkt am Hauptplatz in Ampflwang am Hausruck – einer gut erschlossenen Wohn- und Freizeitgemeinde mit angenehmer Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen und Naherholungsgebiete sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende attraktiv.

Besonderheiten:

Solides Ertragsobjekt mit bestehender Vermietung

Drei Wohneinheiten, davon zwei aktuell vermietet

Geschäftslokal mit zusätzlichem Einnahmepotenzial

Technisch gut gewartetes Gebäude

Neue Pelletsheizung und Dachdeckung

Zentrale Lage direkt am Hauptplatz

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Alois Mairinger 0676 520 519 0

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.