

**\*\*\*Kaufen und gleich Verdienen - Gewerbeflächenpaket mit  
TOP Rendite\*\*\***



**Objektnummer: 3849/286**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	433,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.608,17 €
<b>USt.:</b>	521,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

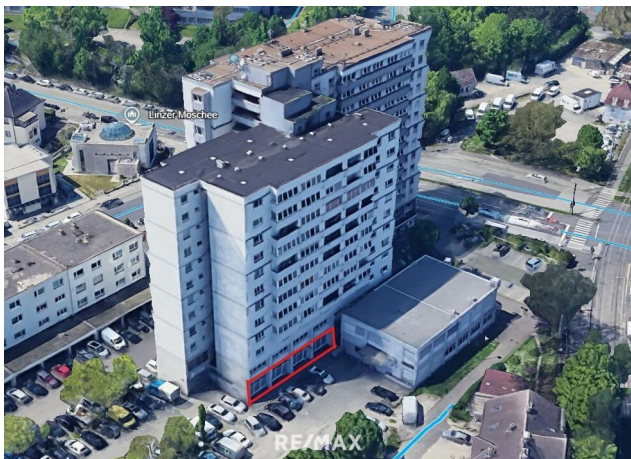


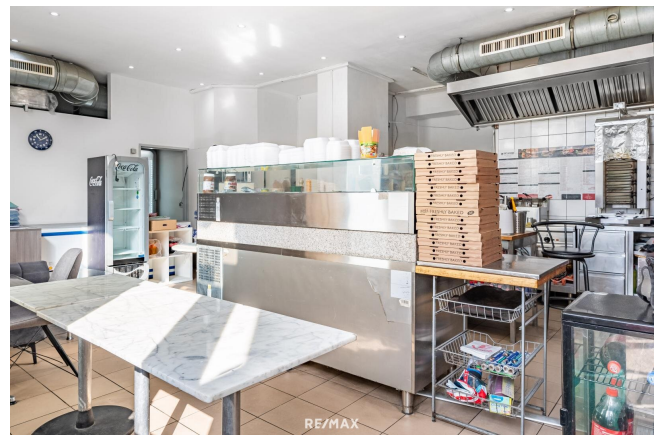
**Oliver Haubner**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17  
H +43 664 51 59 861

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

\*\*\*Kaufen und gleich Verdienen - Gewerbeflächenpaket mit TOP Rendite\*\*\*

Zum Verkauf steht ein attraktives Anlageobjekt, das aus vier vollständig vermieteten Gewerbeeinheiten besteht. Das Gebäude wurde im Jahr 1974 erbaut und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 433,14 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist an vier verschiedene Mieter vergeben, darunter zwei gastronomische Betriebe sowie zwei Vereine. Die einzelnen Einheiten setzen sich wie folgt zusammen: Ein Pizza- und Kebab-Lokal mit einer Fläche von ca. 64 m<sup>2</sup>, ein gemeinschaftlicher Verein mit ca. 67 m<sup>2</sup>, ein weiterer Verein mit ca. 89 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiges Kaffeehaus mit ca. 210 m<sup>2</sup>.

Das Objekt befindet sich in einer gut frequentierten Lage und bietet durch seine solide Vermietung eine stabile Investitionsmöglichkeit. Dank der bereits bestehenden und gut etablierten Mieterstruktur bietet es eine sichere Einnahmequelle mit weiterem Potenzial zur Wertsteigerung.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap