

## **HISTORISCHES STADTHAUS AM HAUPTPLATZ**



**Objektnummer: 5738/2581**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4190 Bad Leonfelden                              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 242,63 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 496,21 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 214,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a         |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,26                                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

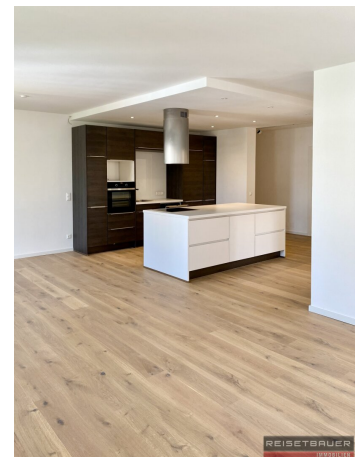


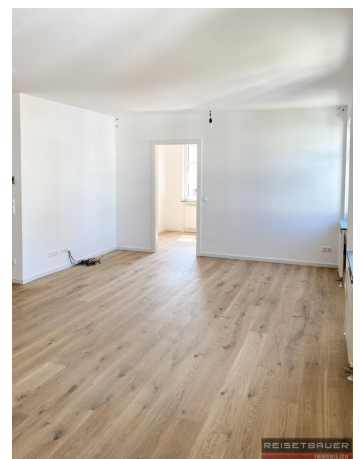
### Nathalie Kapl

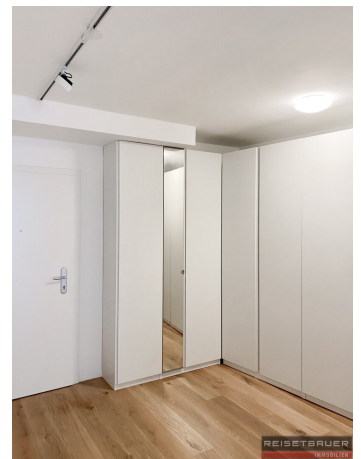
Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

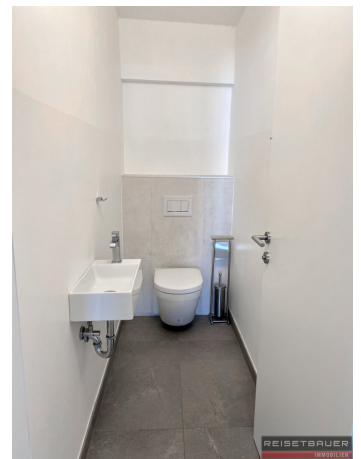
T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

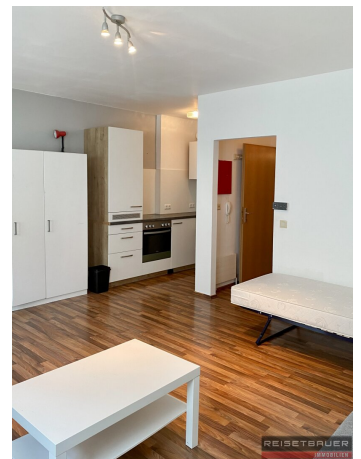
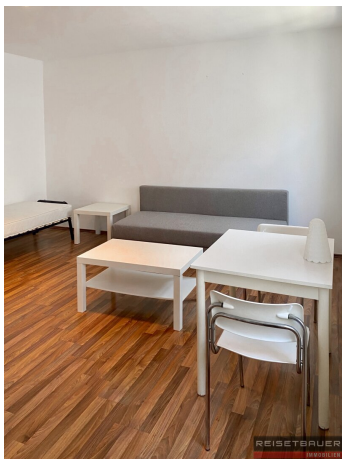
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



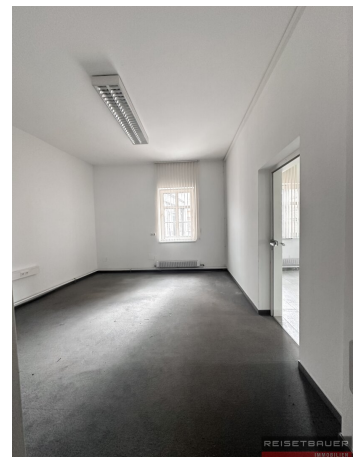


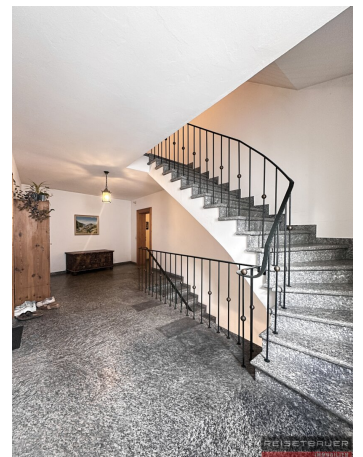


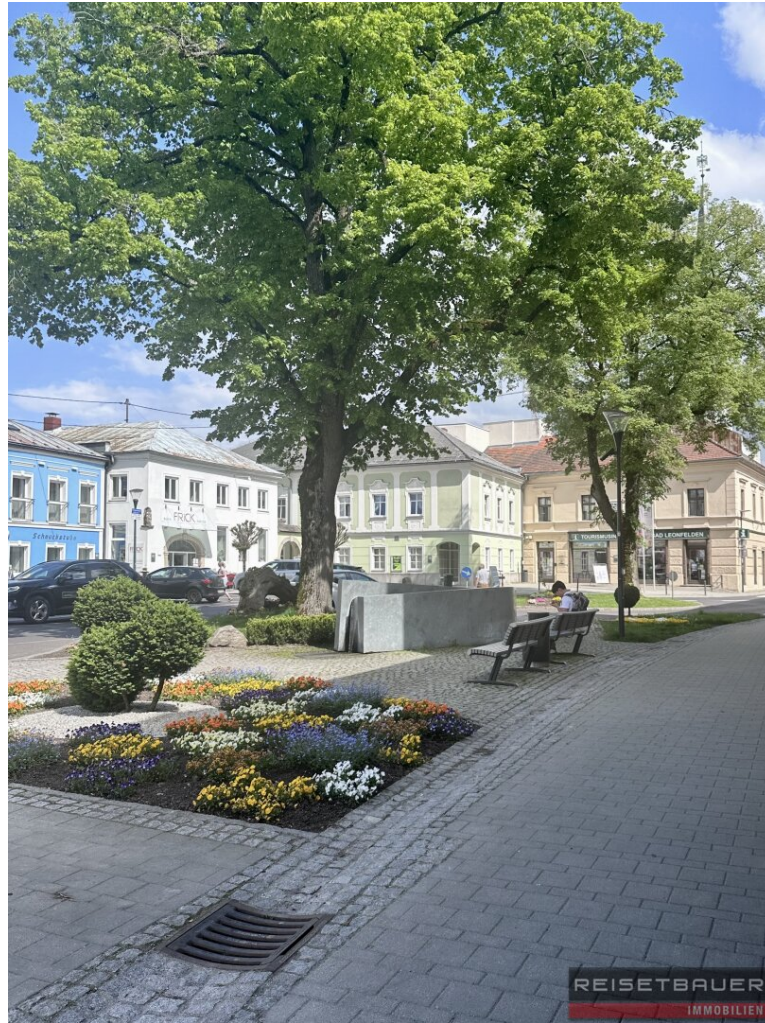




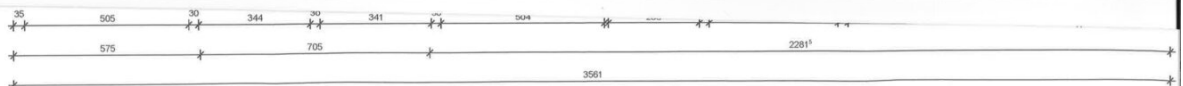




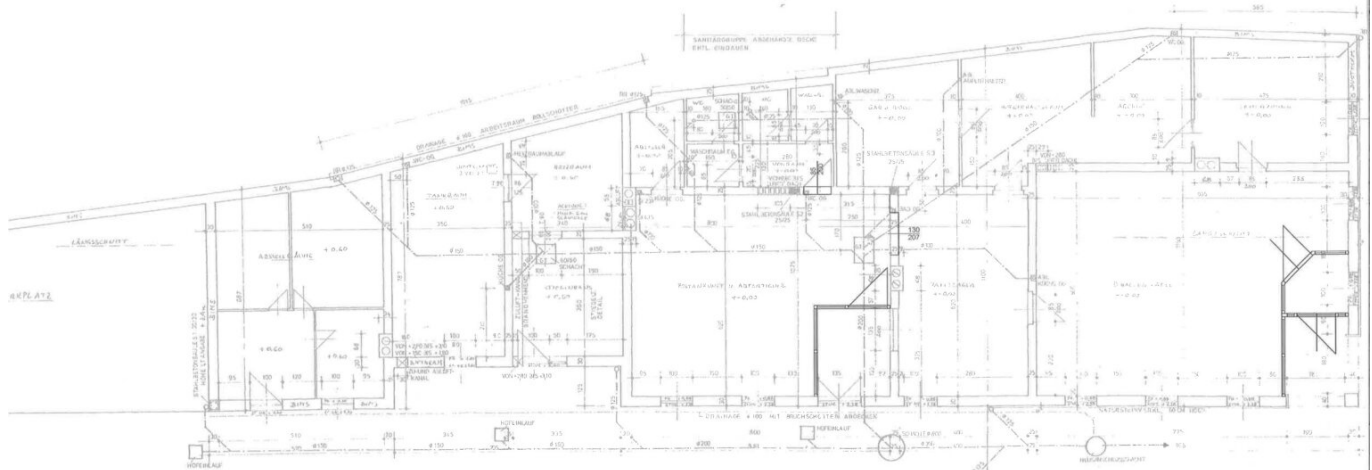








OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1982 erbaute Wohn- und Geschäftshaus wurde in Anlehnung an die historische Fassadengestaltung des vorherigen Gebäudes neu errichtet. Mit einer Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten von ca. 243 Quadratmetern, einer Gewerbefläche von ca. 214 Quadratmetern und einem großzügigen Grundstück von ca. 516 Quadratmetern bietet dieses Objekt eine ideale Basis für Investoren. Es verfügt über eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie vier vermietete Wohneinheiten im ersten Obergeschoss, die regelmäßige Einnahmen generieren. Im Laufe der Jahre wurden kontinuierlich Renovierungen durchgeführt, sodass sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet.

Geschäft: ca. 214 m<sup>2</sup>

TOP 1: ca. 115 m<sup>2</sup>

TOP 2: ca. 45 m<sup>2</sup>

TOP 3: ca. 29 m<sup>2</sup>

TOP 4: ca. 53 m<sup>2</sup>

Das Stadthaus befindet sich in zentraler Lage am malerischen Stadtplatz von Bad Leonfelden. Die geografische Lage von Bad Leonfelden bietet eine Mischung aus ländlicher Schönheit und urbaner Bequemlichkeit. Die Stadt ist ein attraktiver Ort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer sehr gut erreichbaren Region suchen und die naturnahe Erholungsmöglichkeiten genießen. Bad Leonfelden liegt ca. 30 km von Linz entfernt.

Nähere Informationen erhalten Sie sehr gerne auf Anfrage.

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig und haben somit beide Seiten des Vertrages zu unterstützen. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap