

# Top Investment mit Inflationsschutz in zentraler Lage von Kufstein!



Wohn- & Geschäftshaus

**Objektnummer: 3756/502**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6330 Kufstein                                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.787,94 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a                 |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,47                                           |
| <b>USt.:</b>                         | 995,67 €                                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

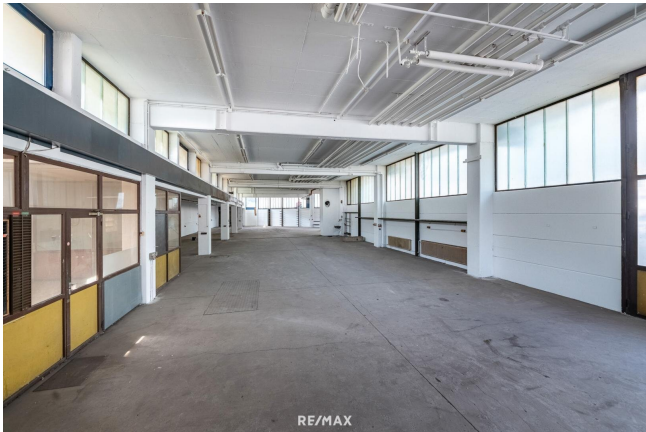
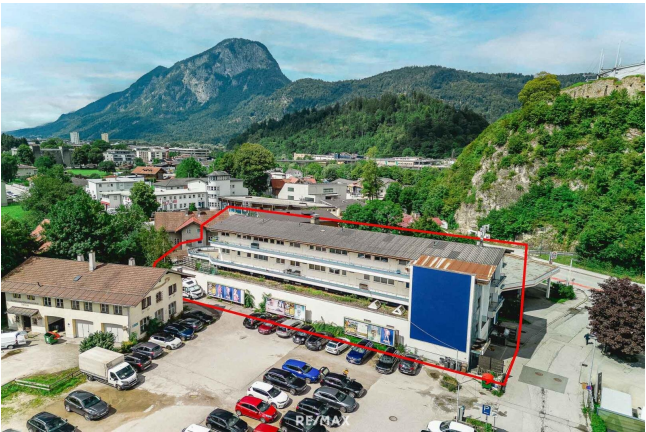
## Ihr Ansprechpartner

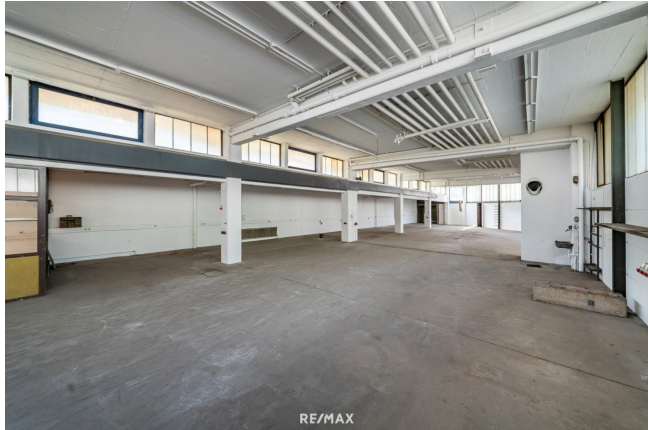
### Alexander Streicher

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

T +43 5332 24700  
H +43 660 9870857

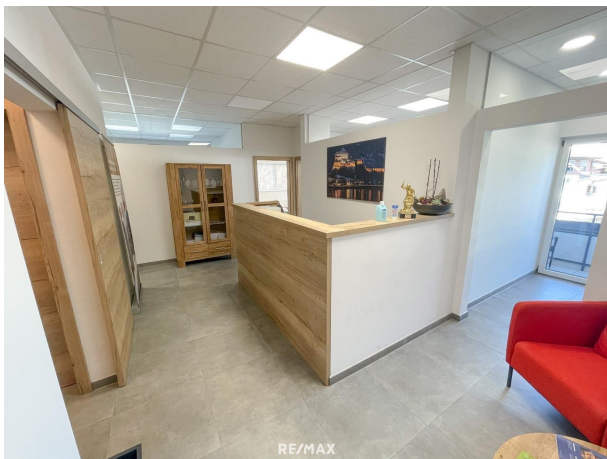
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



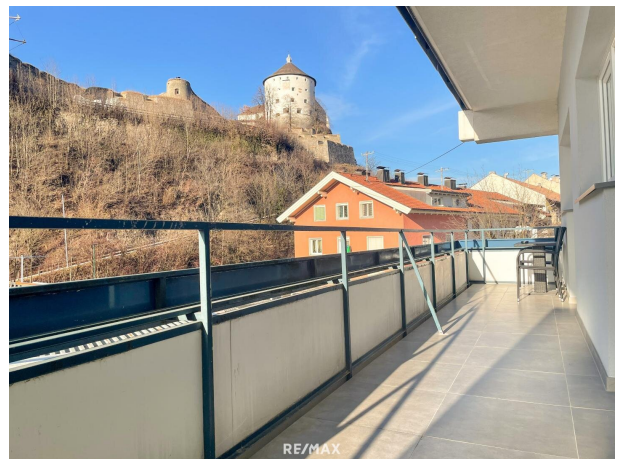




RE/MAX

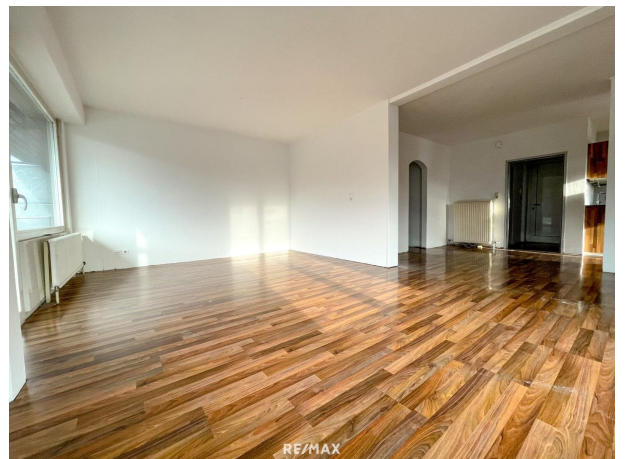
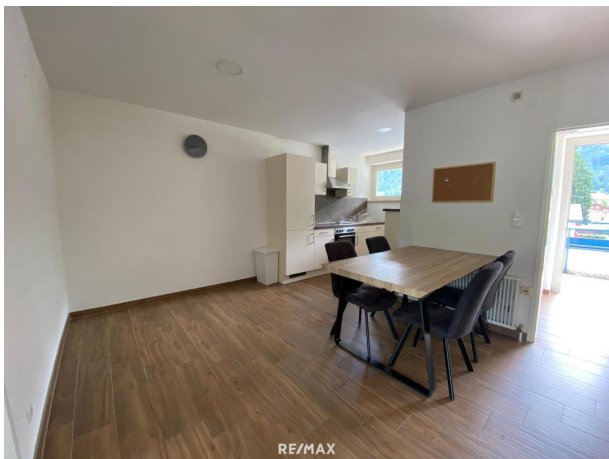


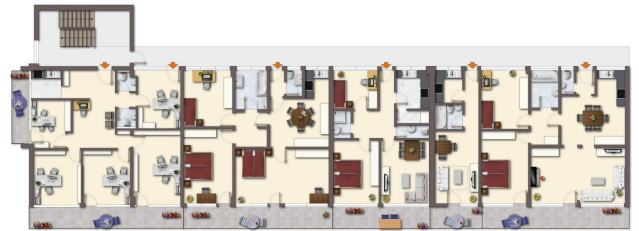
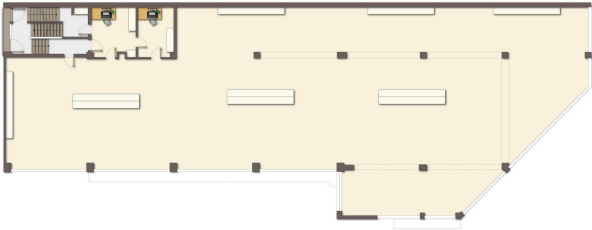
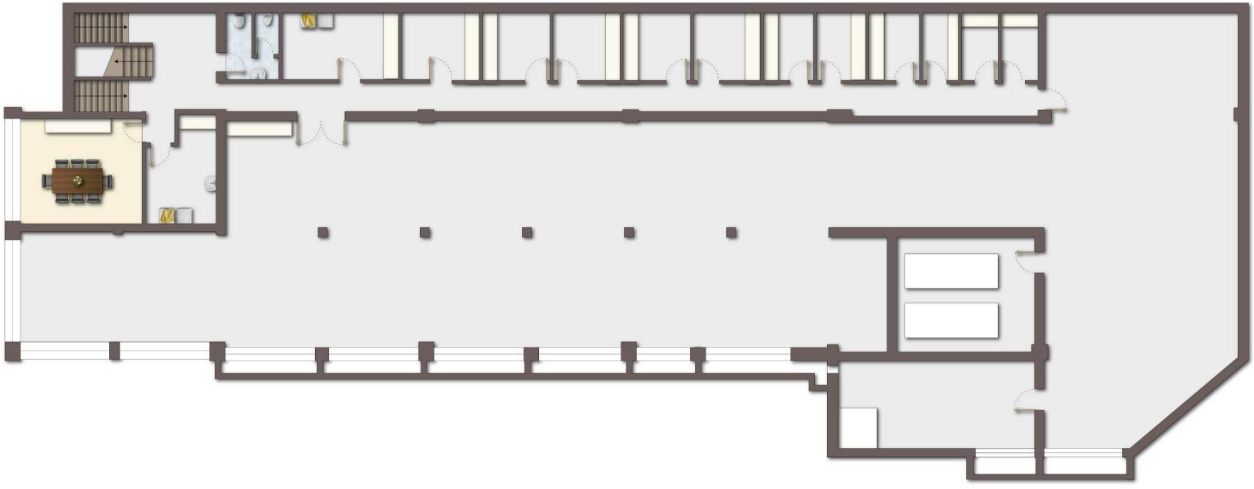
RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

Einmalige Investitionschance mit Inflationsschutz in zentraler Lage von Kufstein!

Ob Kapitalanlage oder Sanierungsprojekt für Bauträger – diese Immobilie im Herzen von Kufstein, am Fuße der beeindruckenden Festung, bietet vielfältige Möglichkeiten. Die einzigartige Lage besticht durch eine atemberaubende Aussicht auf die Festung, den Pendling und das Kaisergebirge.

Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem 1.111 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Widmung: Bauland Sonderfläche Kerngebiet) und erstreckt sich über vier Ebenen: Tiefparterre, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Es umfasst 9 Wohneinheiten, eine Büroeinheit sowie eine große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von 1.787,94 m<sup>2</sup>.

Alle Wohneinheiten sind derzeit befristet vermietet mit einer monatlichen Nettomiete von 12.316,65 EUR.

Unbefristete Mietverträge bestehen nicht. Die Gewerbe-Halle ist zurzeit in der Neuvermietung. Hier wurde daher der derzeitige angebotene Mietzins zur Berechnung herangezogen.

Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Mit einer Baudichte von etwa BMD 6,00 ist das Grundstück bereits umfassend bebaut, was es zu einem idealen Kandidaten für eine Sanierung macht. Dank der flexiblen Skelettbauweise lassen sich die Grundrisse individuell gestalten – beispielsweise für WG-geeignete Wohnungen oder andere Nutzungskonzepte (einige Umbauten wurden bereits vorgenommen).

Diese Immobilie bietet zahlreiche attraktive Entwicklungsmöglichkeiten, über die wir Sie gerne detailliert informieren.

Über Kufstein:

Die Bezirkshauptstadt Kufstein überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, ein Bezirkskrankenhaus, zahlreiche Geschäfte, sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung per Bahn, Bus und Autobahn (München/Innsbruck) sind vorhanden. Zudem locken zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zu den Skigebieten Wilder Kaiser und Kitzbühel, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap