

## **Anlage-Möglichkeit: Sicherer Ertrag plus eigene Büroflächen**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1068/4591**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4663 Laakirchen
<b>Wohnfläche:</b>	1.768,21 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	34
<b>Heizwärmebedarf:</b>	122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

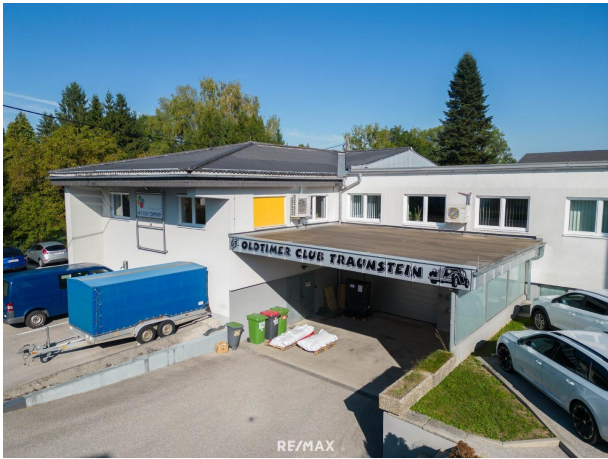


### **Christian Sammer**

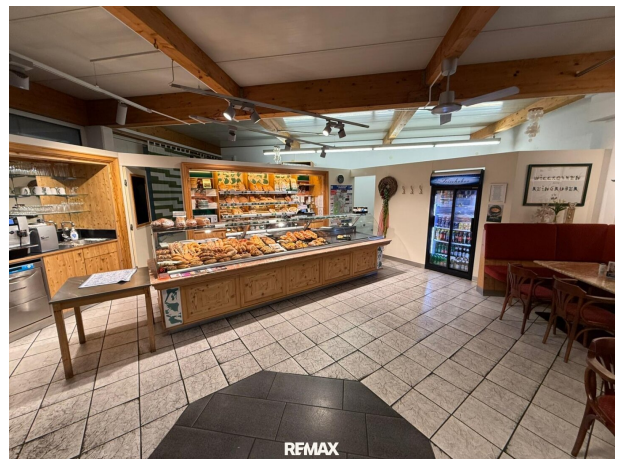
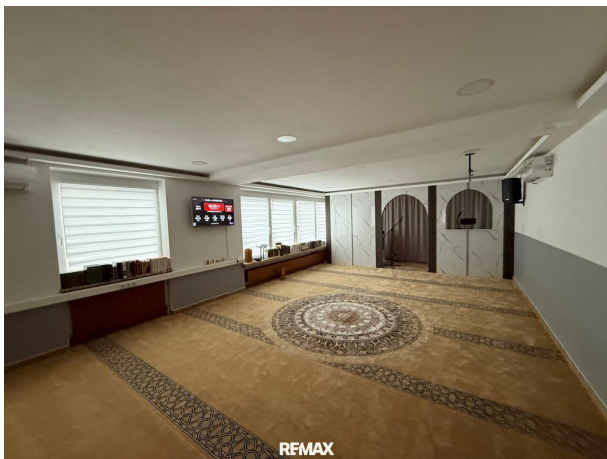
Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4810 Gmunden

T +43 7612 89 232  
H +43 650 31 71 003  
F +43 7612 89 232-30

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









## Objektbeschreibung

Diese großartige Liegenschaft bietet eine Fülle von Möglichkeiten und eine solide Rendite.

- Vielseitige Vermietung: Dieses Anwesen beherbergt bereits zwei gut etablierte Geschäftslokale: einen Bäcker und ein Wettbüro. Zusätzlich gibt es vermietete Büroflächen, die stabile Einnahmen garantieren.

- Langjährige Mieter: Die aktuellen Mieter haben langfristige Mietverträge, was Stabilität und Sicherheit für Ihre Investition bedeutet.

Derzeit vermietet - voller Vermietungsstand:

304,40 m<sup>2</sup> Geschäftslokale

414,77 m<sup>2</sup> Büroflächen

504,37 m<sup>2</sup> Lagerflächen

203,87 m<sup>2</sup> Büroflächen in 1. OG (bis Juli 2026)

156,96 m<sup>2</sup> Büroflächen im 2. OG (bis Juli 2026)

Derzeit als Eigenbedarf verwendet:

183,84 m<sup>2</sup> Garage/Lagerflächen

Ca. 360 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Hauptgebäude (1. und 2. OG) werden mit Ende Juli frei und können entweder selbst genutzt oder wieder vermietet werden.

- Großzügige Parkmöglichkeiten: Insgesamt stehen 34 Autoabstellplätze im Freien zur Verfügung, sowohl für Mieter als auch Kunden.

- Perfekte Lage: Die Liegenschaft liegt direkt an der B144 und ist somit leicht zu finden. Dies bietet eine hervorragende Sichtbarkeit für Ihre Geschäfte und eine bequeme Erreichbarkeit für Ihre Mieter.

- Baulandwidmung Mischbauggebiet: Mit dieser Widmung haben Sie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um das Beste aus diesem Anwesen herauszuholen.

- Über Laakirchen: Die Stadt Laakirchen bietet eine florierende Wirtschaft. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ist sie ein idealer Standort für Investitionen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie mit großem Potenzial zu investieren.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap