

## Hochwertige Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf



**Objektnummer: 6566/1230**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6372 Oberndorf in Tirol          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,11 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 125,11 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 740.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 500,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

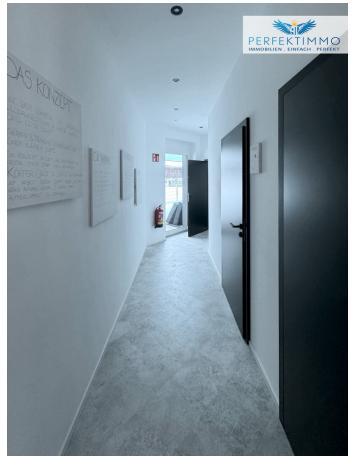
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

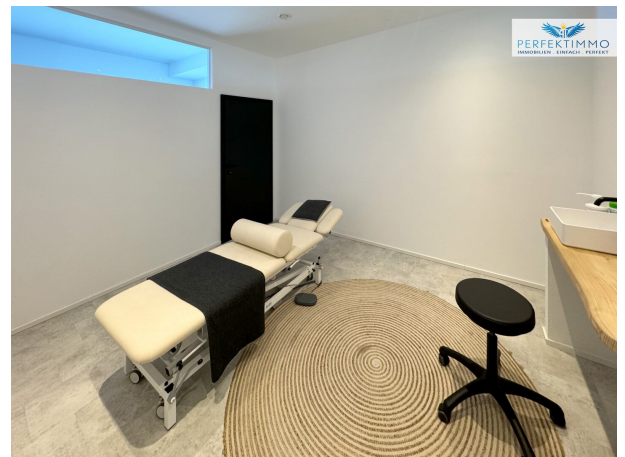
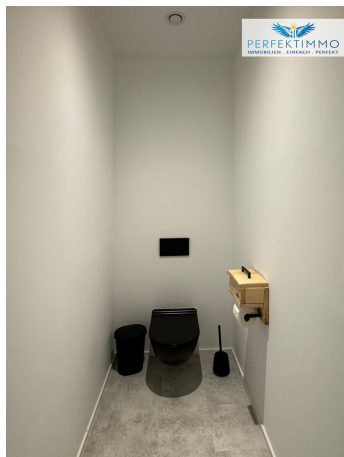


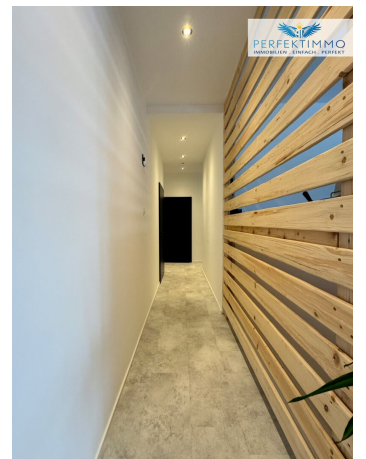
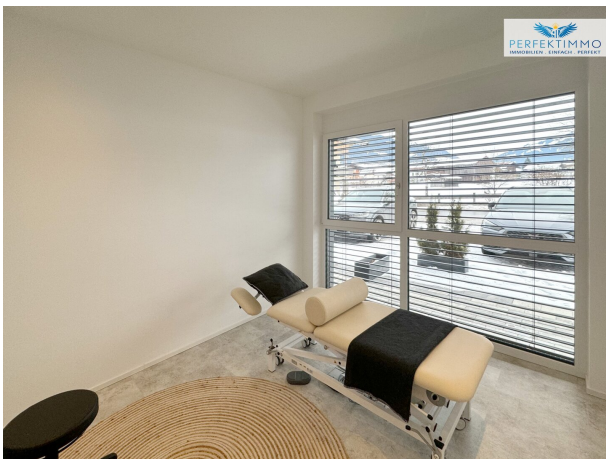
**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31

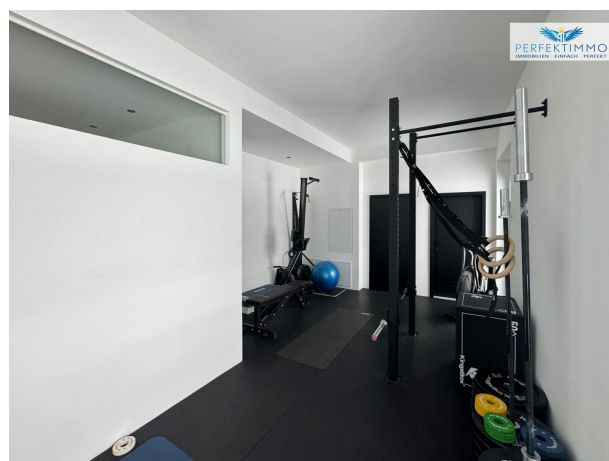
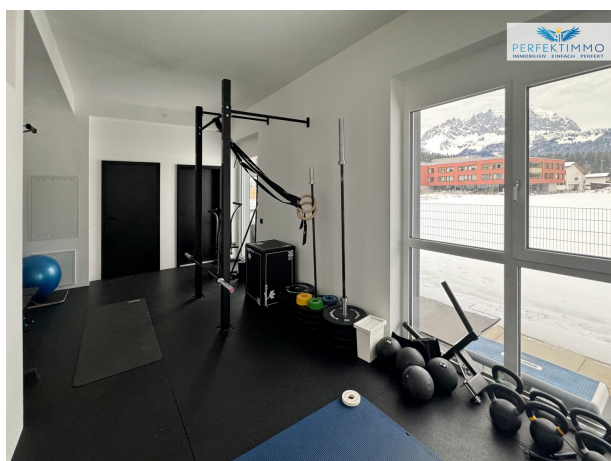
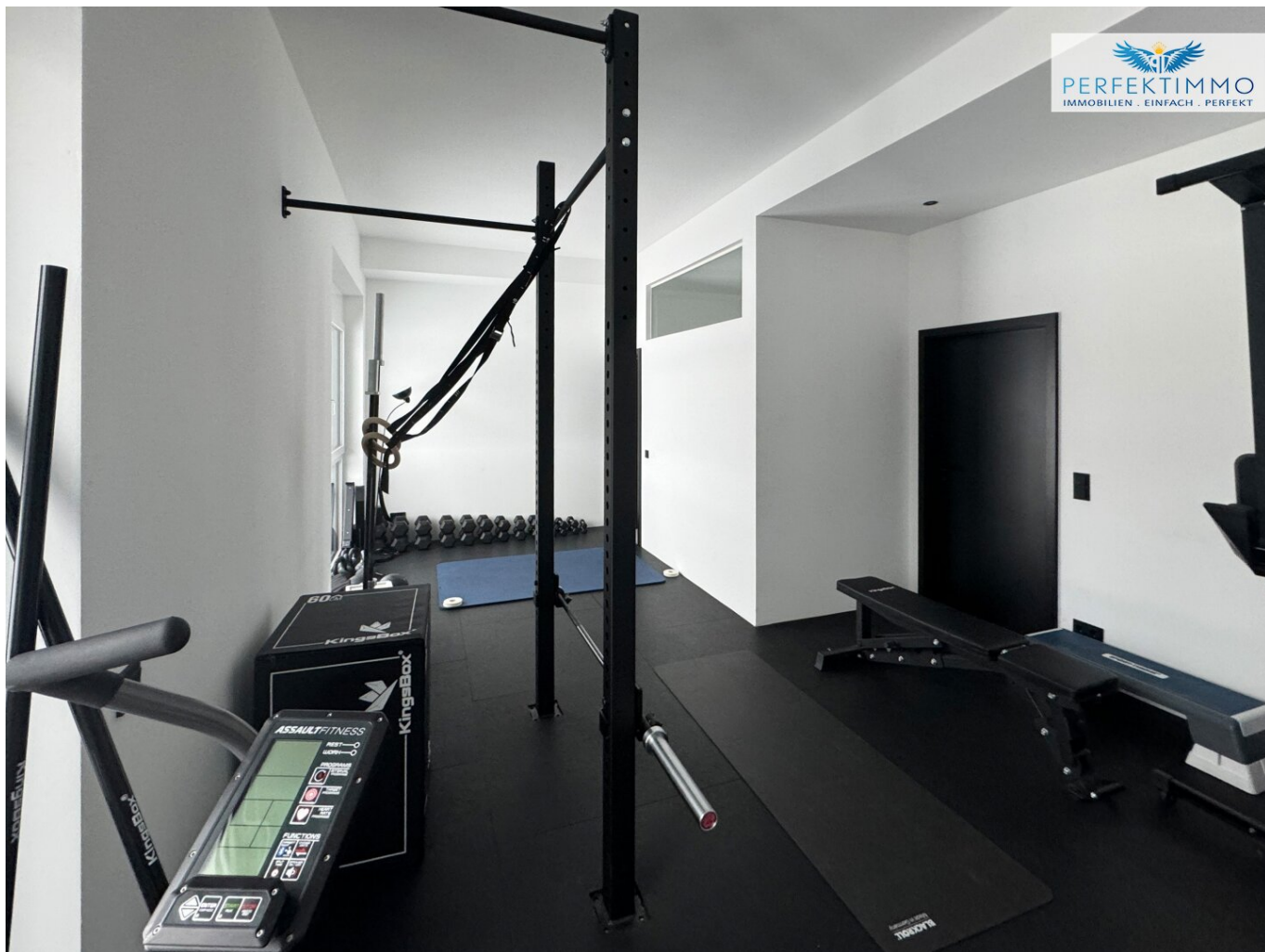














# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

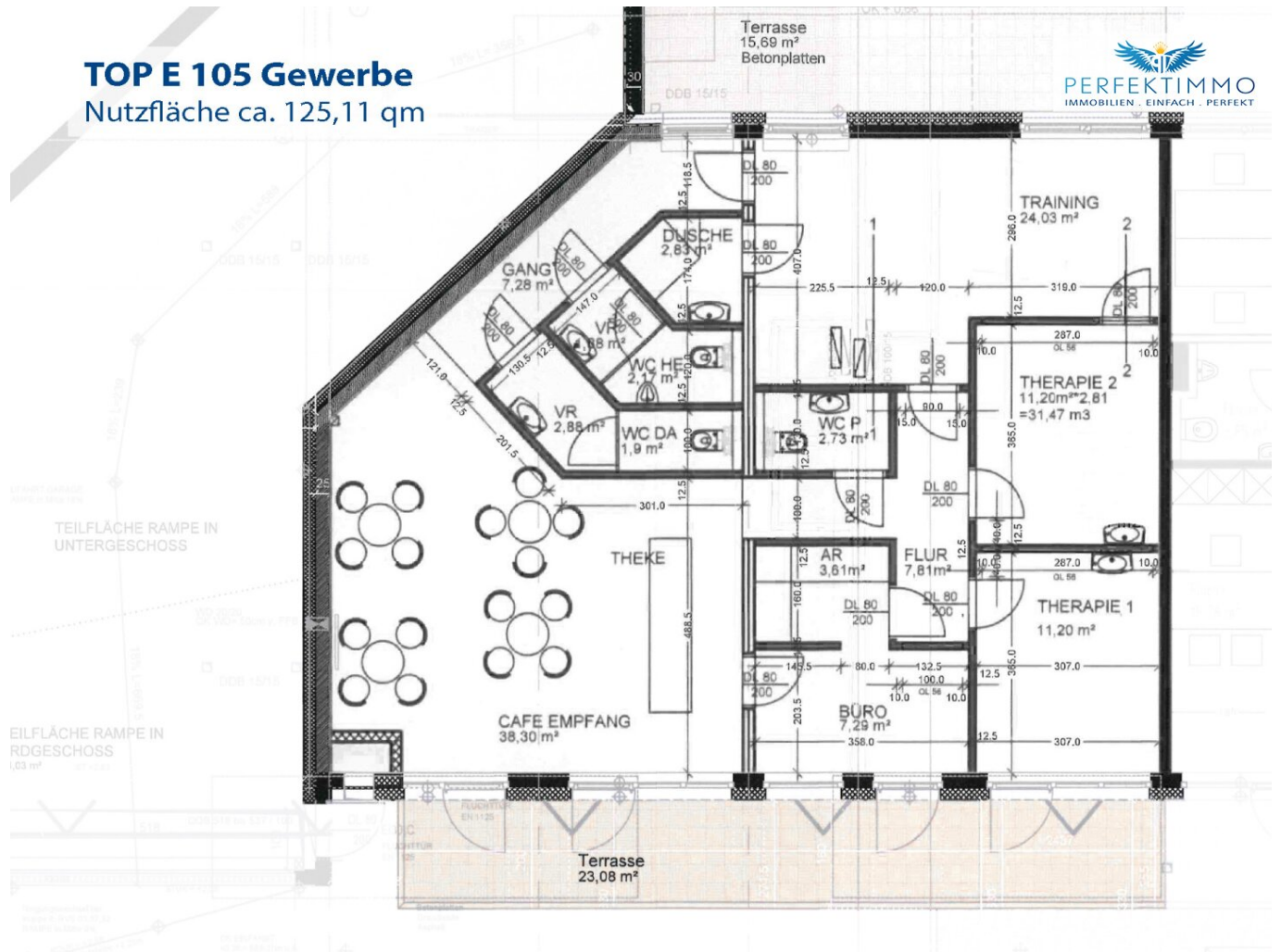
KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

**TOP E 105 Gewerbe**  
Nutzfläche ca. 125,11 qm







# Objektbeschreibung

## **in bester Lage im beliebtesten Skigebiet von Tirol**

Investieren Sie in eine erstklassige Immobilie mit sicheren Mieteinnahmen! Wir freuen uns, Ihnen diese exklusiven Geschäftsräumlichkeiten vorstellen zu dürfen, die bereits für die nächsten fünf Jahre vermietet sind – eine ideale Gelegenheit für Anleger!

Das moderne Gebäude, erbaut im Jahr 2021, besticht durch seinen hervorragenden Zustand und bietet eine Nutzfläche von ca. 125,11 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen Personenaufzug, was den Komfort für Mieter und deren Kunden erheblich steigert.

Mit fünf hochwertig ausgestatteten Zimmern, zwei Terrassen und einem eigenen Gartenanteil bieten diese Räumlichkeiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die effiziente Fußbodenheizung, gespeist durch umweltfreundliche Fernwärme, sorgt für nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung.

Zusätzlich stehen zwei Kellerabteile sowie ein Tiefgaragenplatz und fünf Außenstellplätze (jeweils gegen Aufpreis) zur Verfügung.

Die Lage dieser Geschäftsräumlichkeiten ist als sehr gut zu bezeichnen, und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Büro, Geschäft, Praxis oder ähnliches - machen sie zu einer attraktiven Investition und sicheren Kapitalanlage.

Profitieren Sie von einem langfristigen Mietverhältnis und sichern Sie sich stabile Erträge mit dieser zukunftssicheren Investition. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einmalige Gelegenheit zu erfahren!

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentral gelegen in Oberndorf. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Der Tennisclub und das Schwimmbad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebtesten Skigebiete Tirols liegen beinahe vor der Haustür. Mit dem Auto ist man in nur 8 Fahrminuten in Kitzbühel oder auch in Sankt Johann i.T.

ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr 2021

Zustand Sehr gut

Nutzfläche ca. 125,11 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Stockwerk Erdgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Ausstattung sehr hochwertig

HWB Ref, SK 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,68 (Klasse A+)

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Kellerabteile 2

Parkplätze 1 Tiefgaragenplatz und 5 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung, derzeit befristet vermietet mit Sonderkündigungsrecht

Betriebskosten dzt. ca. € 500,00

**Kaufpreis E105 € 740.000,00 zzgl. 20 % USt**

zzgl. TG-Platz € 30.000,00 zzgl. 20 % USt



zzgl. 5 AAPs à € 12.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 2 Kellerabteile à € 10.000,00 zzgl. 20 % USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap