

## **Erweiterungspotenzial: Zinshaus mit 4 Wohnungen, 3 Fremdenzimmer und Gaststätte im Bezirk Rohrbach**



**Objektnummer: 5950/4017**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4133 Niederkappel                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 259,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.300,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 15                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 7  |
| <b>WC:</b>                           | 7  |
| <b>Balkone:</b>                      | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 8  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,29                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 490.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 665,95 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

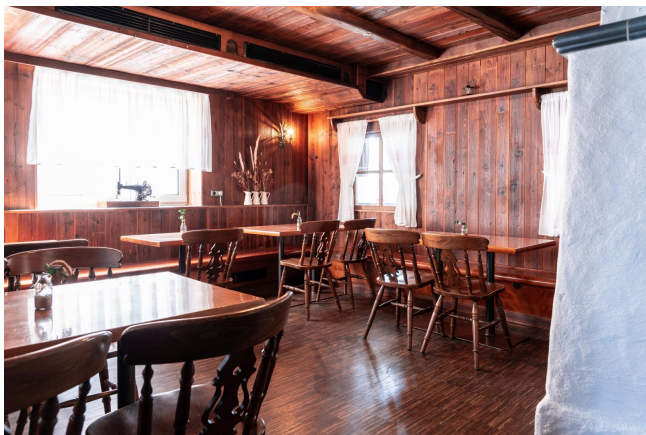
Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32















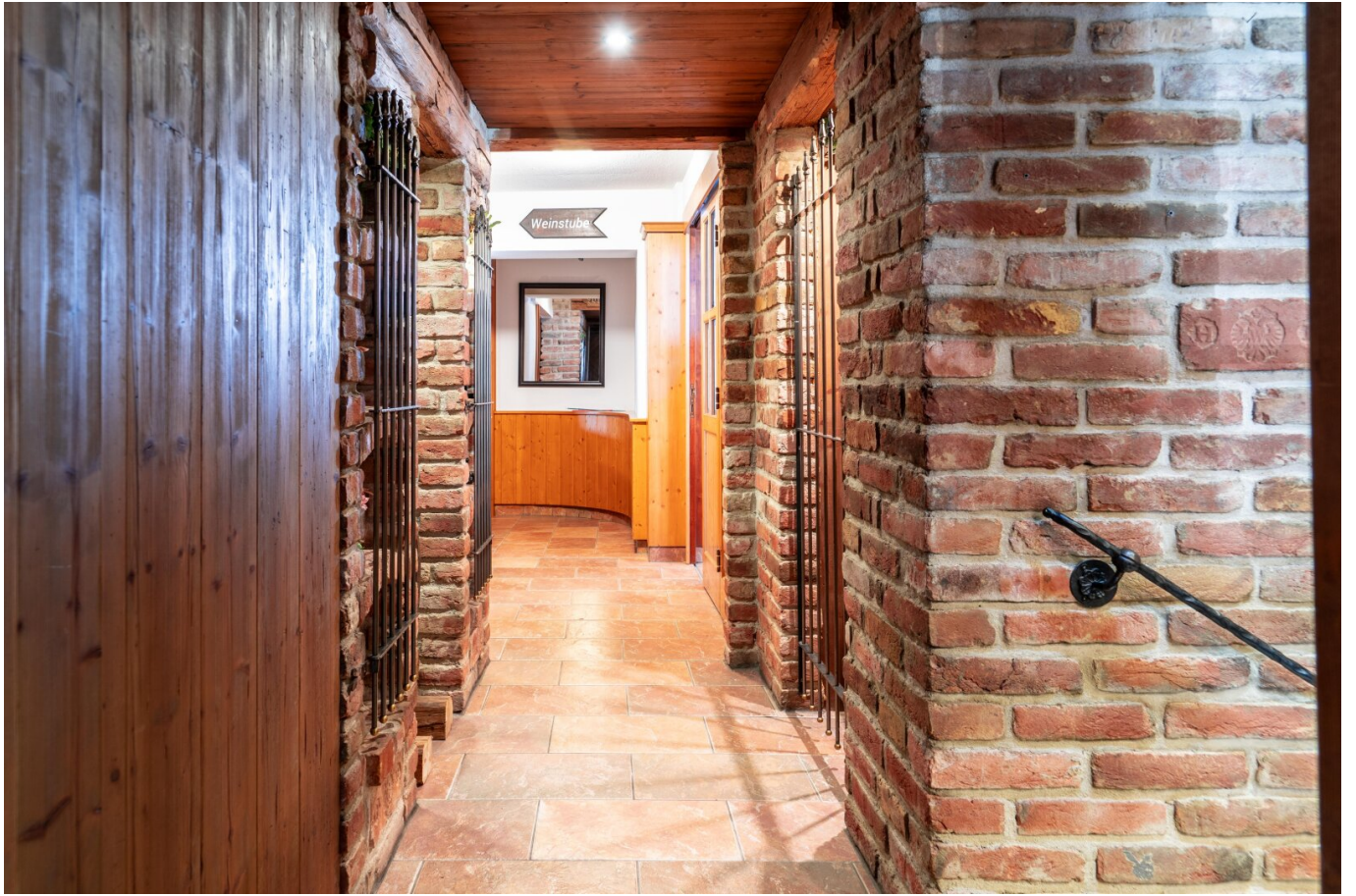




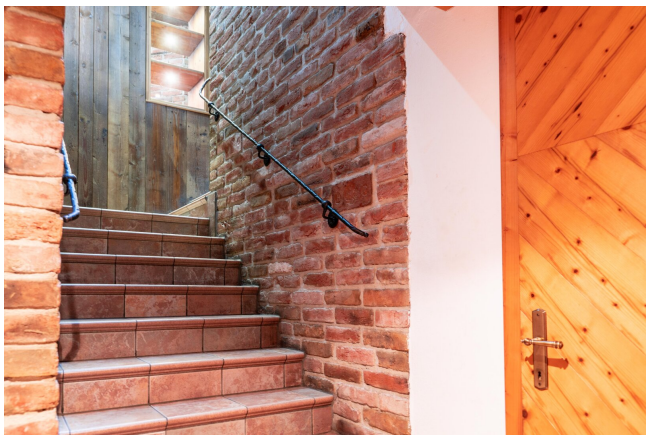






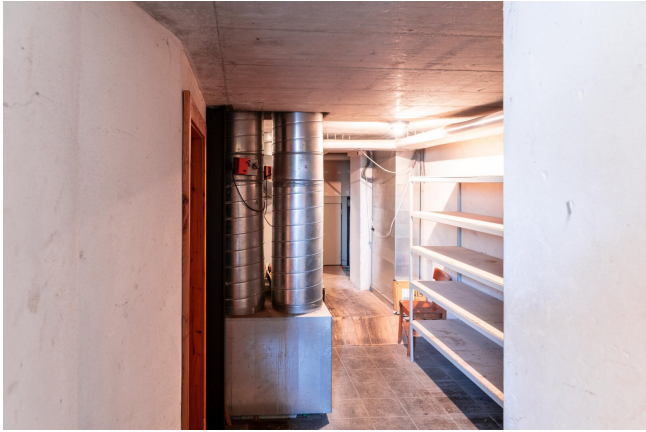


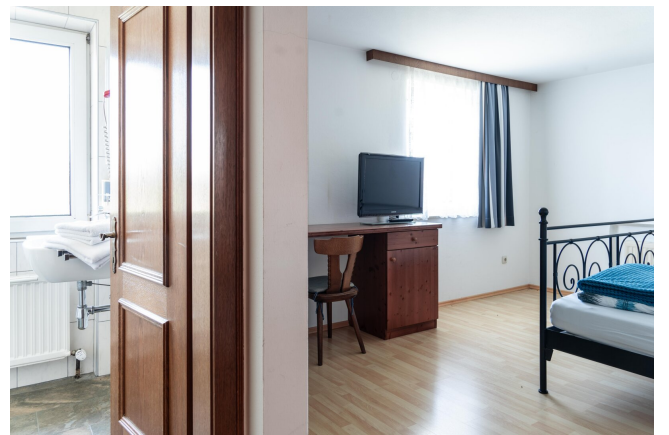




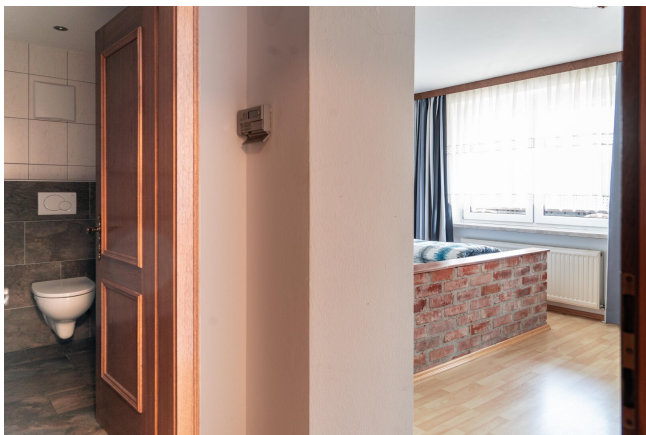




















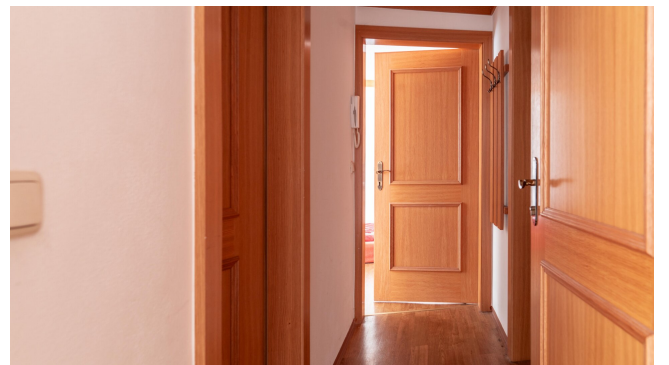
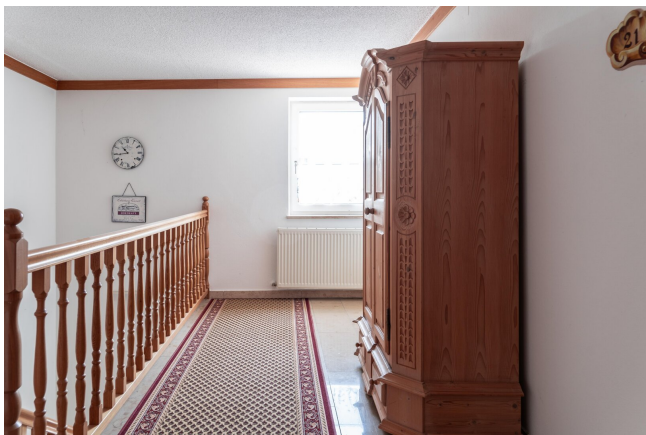




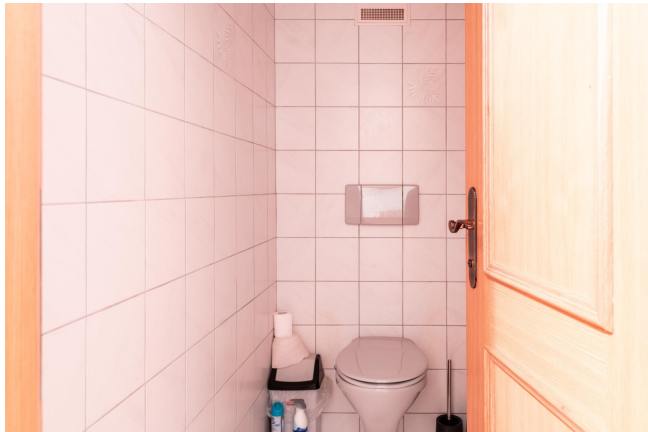






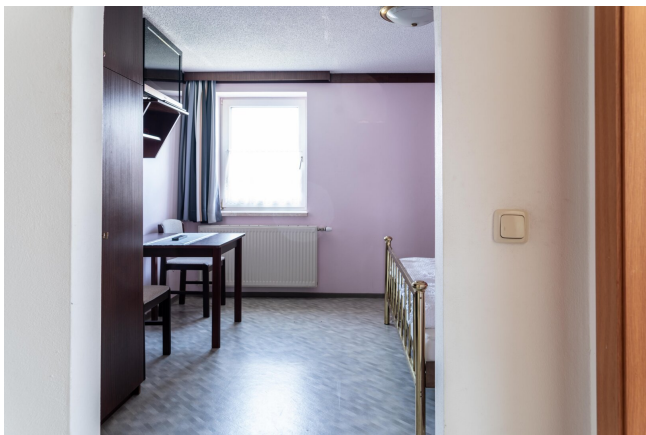






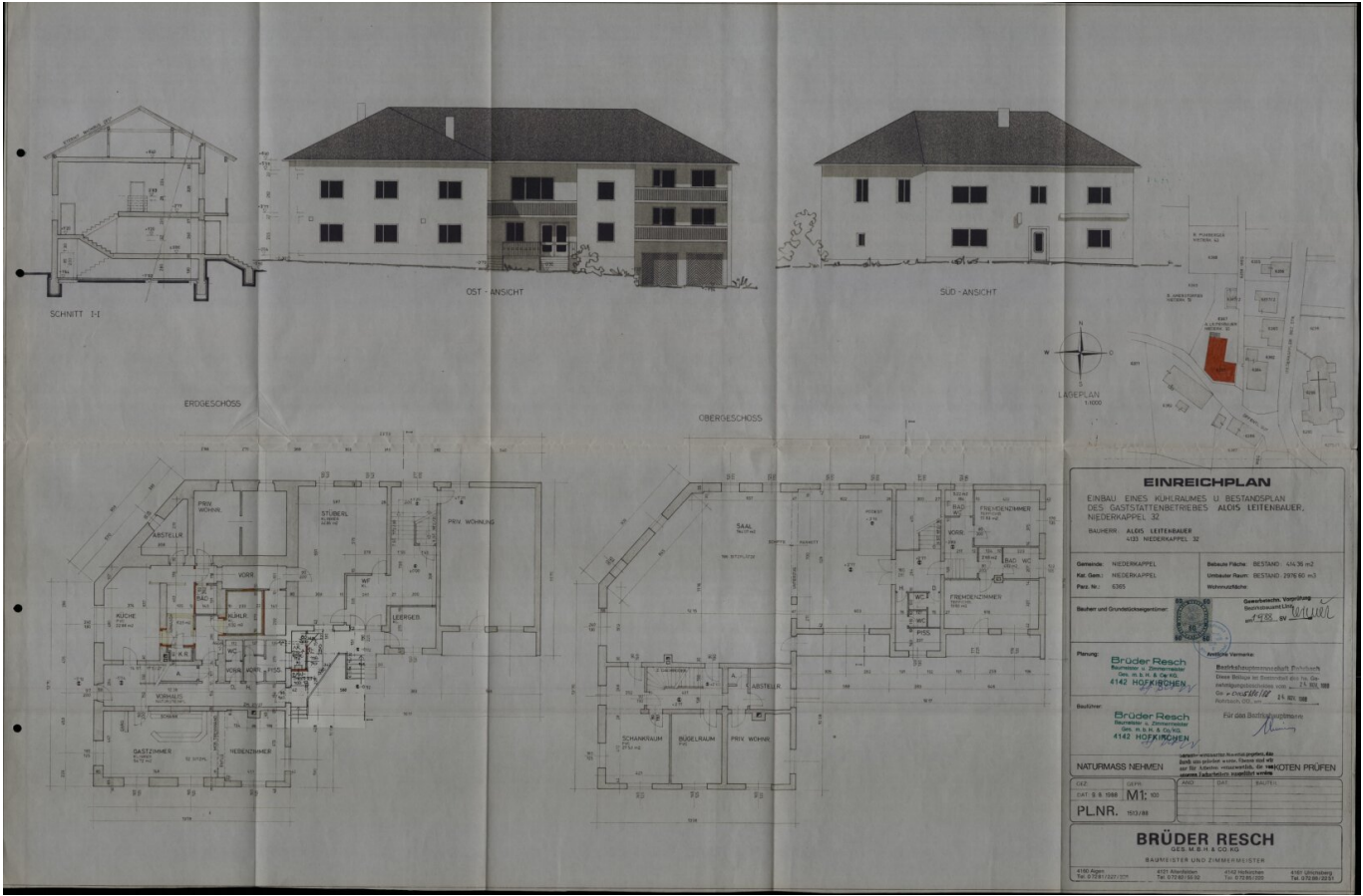












**EINREICHPLAN**  
 EINBAU EINES KÜCHENRAUMES U. BESTANDTEILS  
 DES GASTSTÄTTENRETTES ALOIS LEITENBAUER,  
 NIEDERKAPPEL 32

BAUHER: ALOIS LEITENBAUER  
 AUS: NIEDERKAPPEL 32

Ortschaft: NIEDERKAPPEL      Bauland Fläche: BESTAND: 424,36 m<sup>2</sup>  
 Katastr. Nr.: NIEDERKAPPEL      Umwandlungsfläche: BESTAND: 276,65 m<sup>2</sup>  
 Post. Nr.: 6305      Wohnfläche:

Baubest. und Grundstübenbezugsnr.:  *Handwritten signature and date*

Planung: **Brüder Resch**      *Handwritten signature*  
 Architekt u. Ingenieur  
 Dr. H. R. & G. W.  
 4142 HOFKIRCHEN

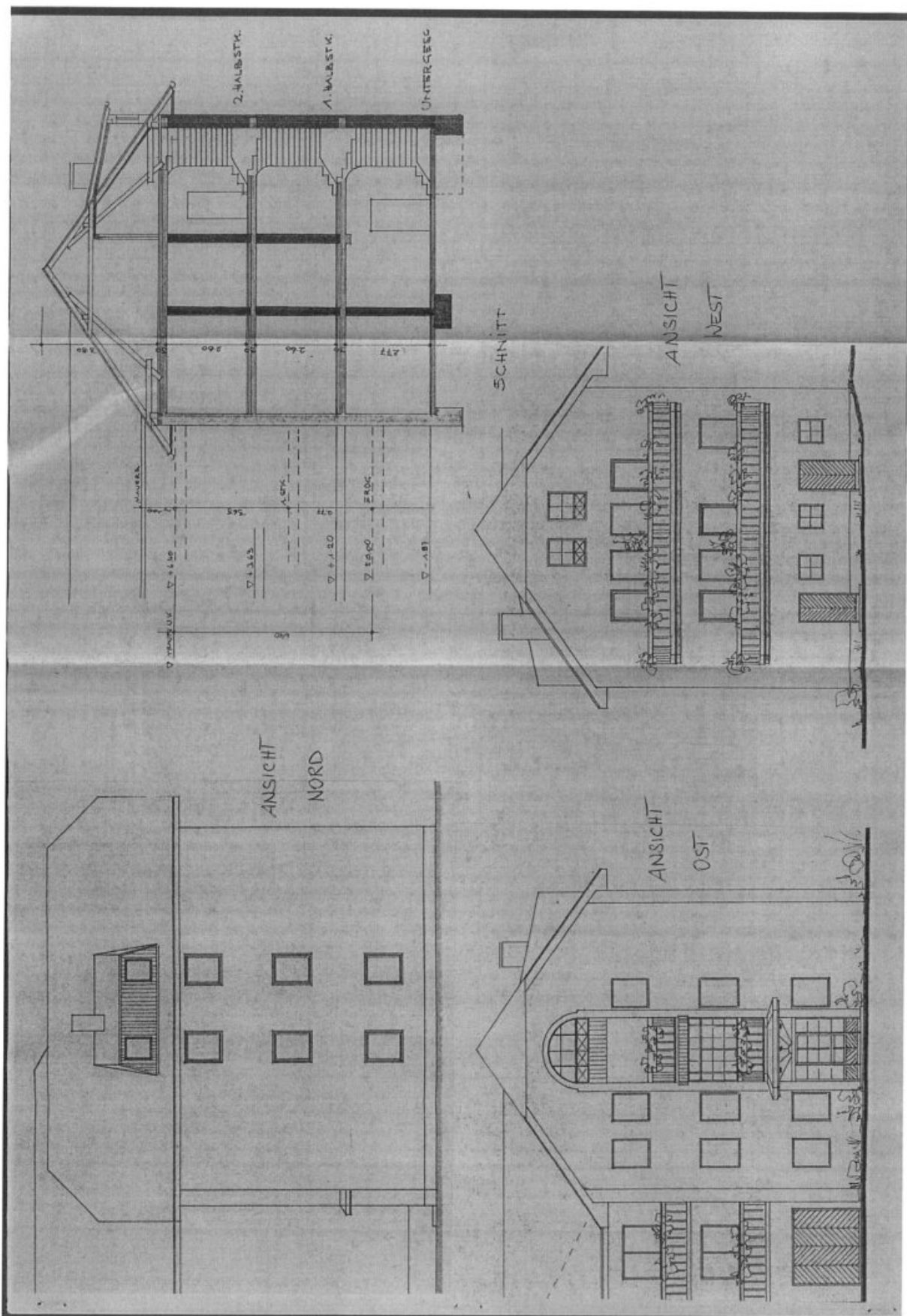
Bauleiter: **Brüder Resch**      *Handwritten signature*  
 Architekt u. Ingenieur  
 Dr. H. R. & G. W.  
 4142 HOFKIRCHEN

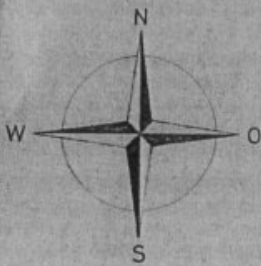
NATURHAAR NEHMEN      *Handwritten note: auch von anderen Firmen mit 100% auf die eigene Verantwortung GEHEMTEN PRÜFEN*

DATE: 09.08.08      M1: 00  
 PLNR.: 103/08

**BRÜDER RESCH**  
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE

4142 Hofkirchen      4142 Hofkirchen      4142 Hofkirchen      4142 Hofkirchen  
 Tel. 0732/222122      Tel. 0732/222122      Tel. 0732/222122      Tel. 0732/222122





M. PUMBERGER  
N. 63  
Z  
6368

6355

6357/2

6369

M. AMERSTORFER  
N. 13

6367/2  
MUSIKHEIM

6360

10/5

147

58 T

6364

6367/1

A. LEITENBAUER  
N. 32

WEG 6358

6362

6362

6364

GOE AMI  
NIEDERKAPPEL

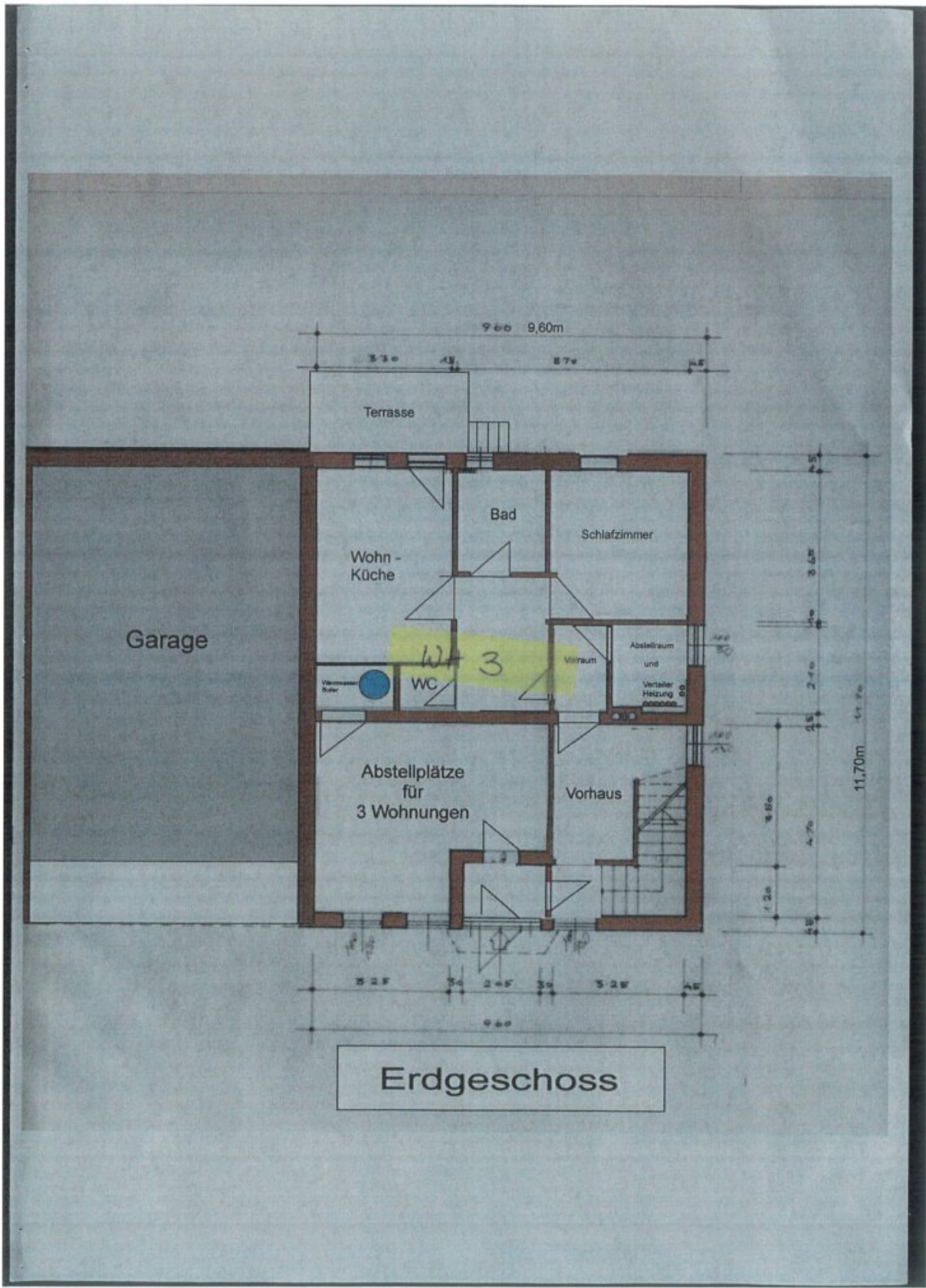
NIEDERKAPPLER BEZ. STR. 6267

6296

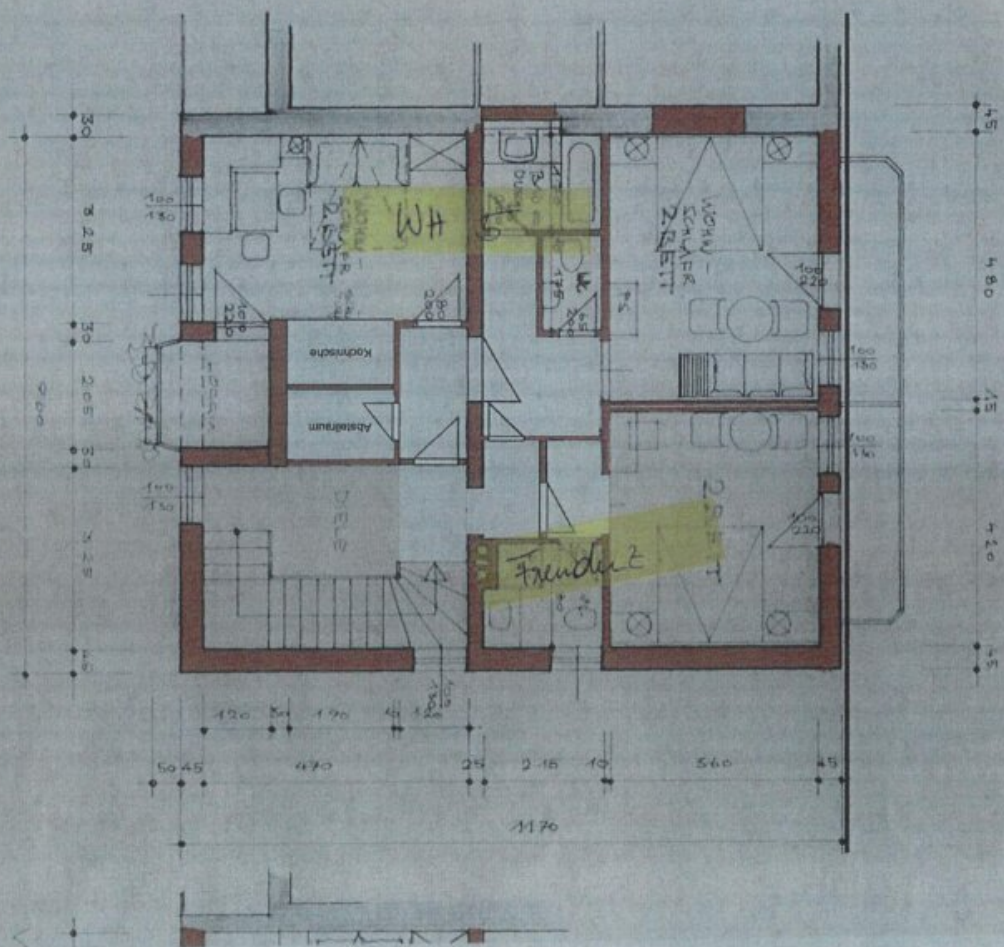
WEG 6370







2. OG HALBSTOCK



# Objektbeschreibung

## **Erweiterungspotenzial: Zinshaus mit 4 Wohnungen, 3 Fremdenzimmer und Gaststätte im Bezirk Rohrbach**

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohn Nutzfläche, sondern auch die Möglichkeit, ein erfolgreiches Gastgewerbe oder eine Gastronomie zu betreiben. Mit einem Kaufpreis von 490.000,00 € und einer Gesamtgrundstücksfläche von 1466m<sup>2</sup> ist dieses Objekt eine Investition, die sich lohnt. Vier Wohnungen sind vermietet und die Mieteinnahmen belaufen sich jährlich auf ca. € 25.440.-. Das Gebäude verfügt über insgesamt 15 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als gemütliche Wohnung oder als charmantes Gasthaus – hier ist alles möglich. Die ruhige Lage und die wunderschöne Landschaft Oberösterreichs machen dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Gäste und Bewohner. Durch die Vermietung des Gasthauses, Fremdenzimmer, Saal, etc. können weitere Mieteinnahmen erwirtschaftet werden.

### **Raumaufteilung**

- Gaststätte - Sanitäranlagen - Gästezimmer - Saal - Personalraum - Wohnungen - Garage - Gastgarten

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Niederkappel. Sie ist Teil des Gastgewerbes und der Gastronomie und verfügt über eine Wohnung. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bäckerei, eine Bank, ein Geldautomat und eine Bushaltestelle. Die Gemeinde liegt in der Nähe des Flusses Donau und ist von grünen Wäldern umgeben. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben. Auch eine Bäckerei befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie immer frische Backwaren genießen können.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [0664 398 34 62](tel:06643983462) zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap