

**Einzigartige Chance: 4 Wohnungen 3 Fremdenzimmer  
Gaststätte und Potenzial zum Erweitern im Bezirk  
Rohrbach**



**Objektnummer: 5950/3998**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<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>	D 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 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









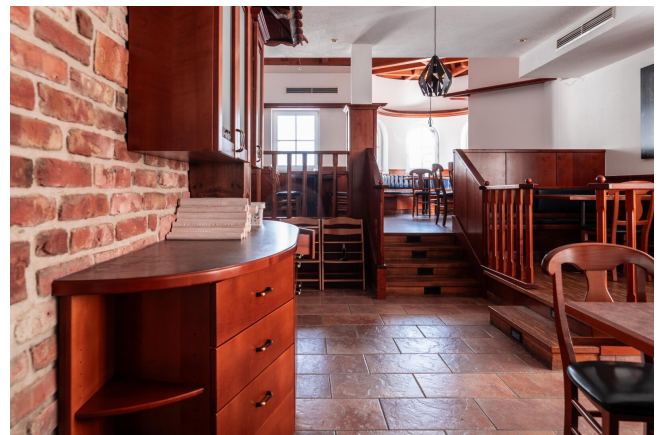
























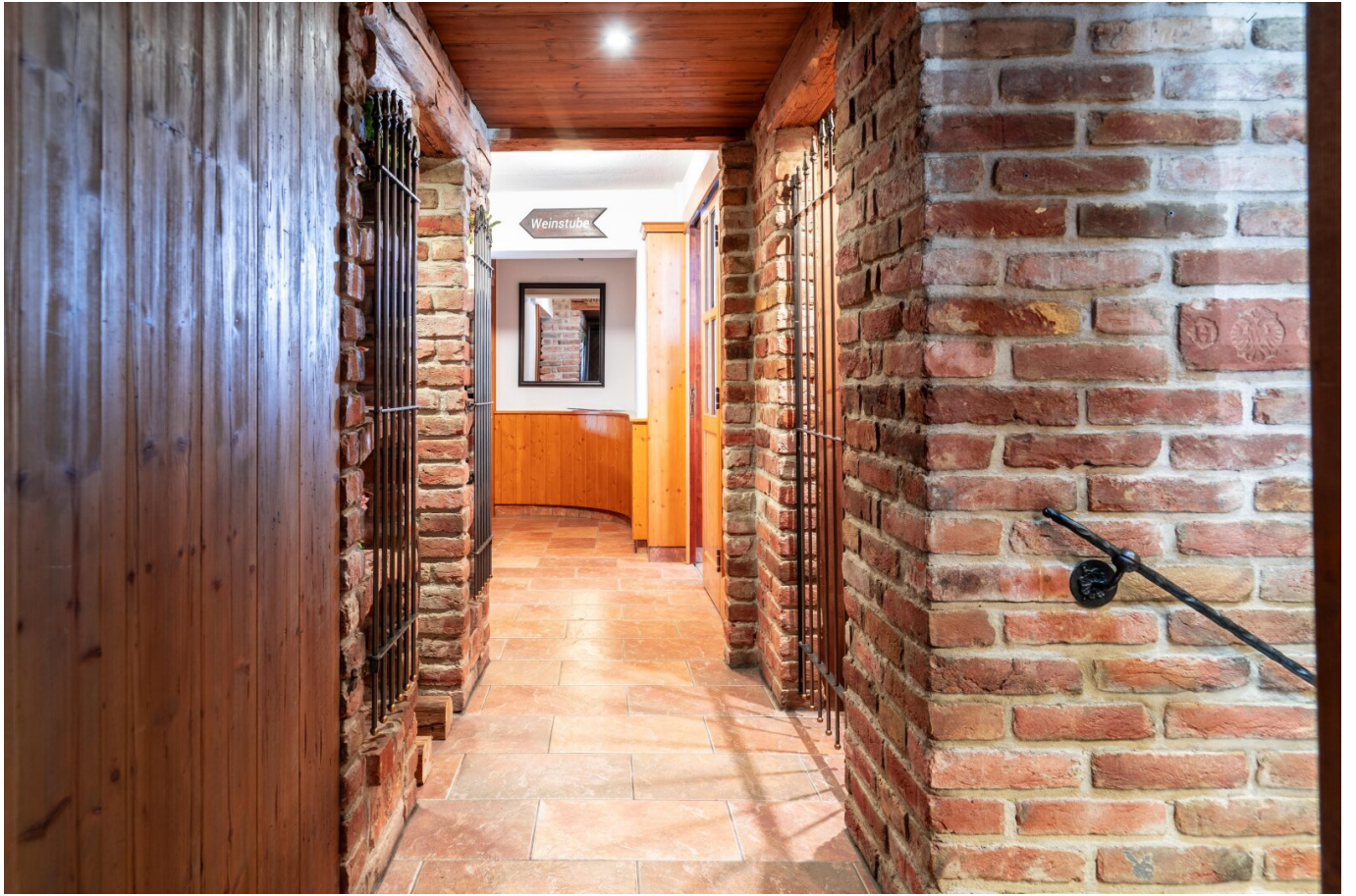








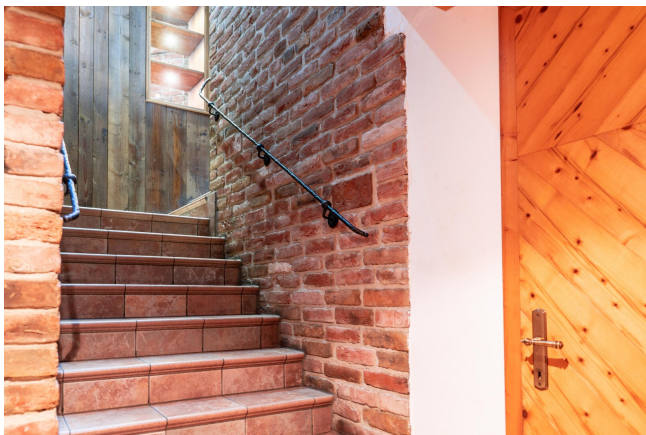












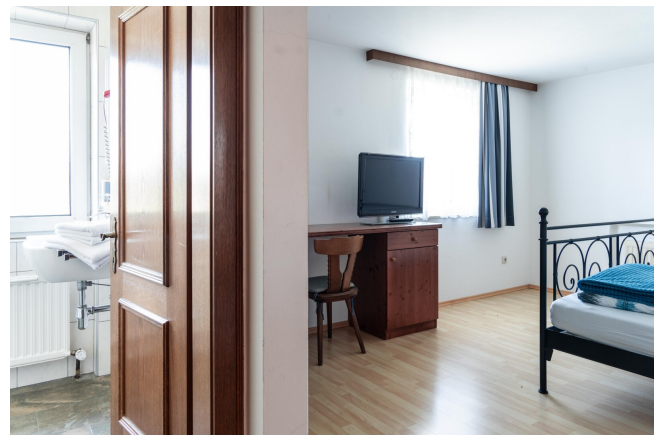








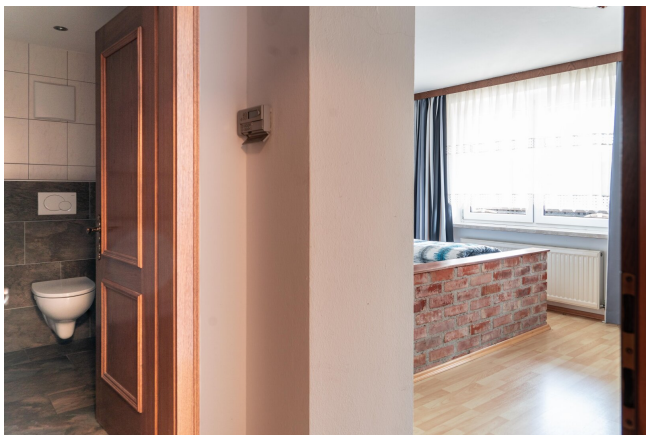




































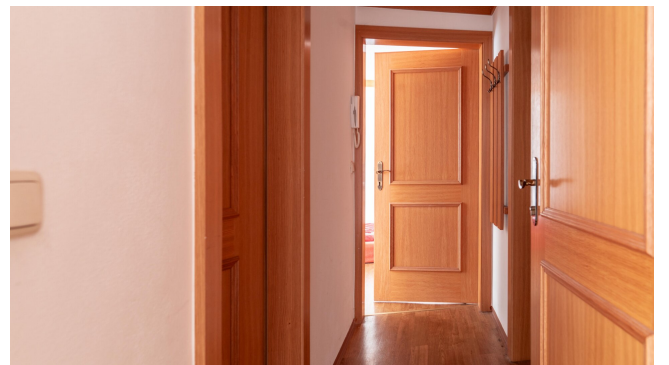
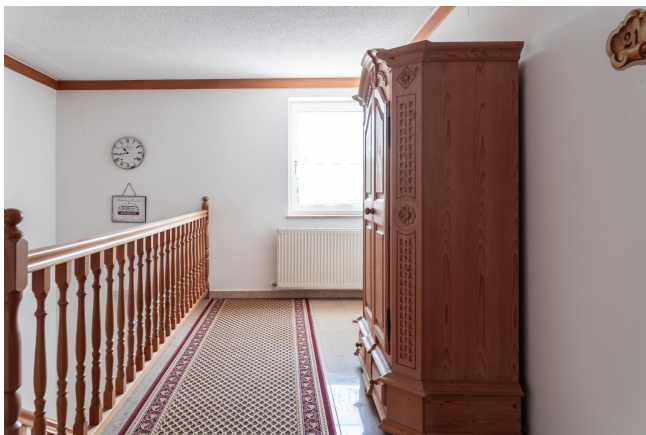








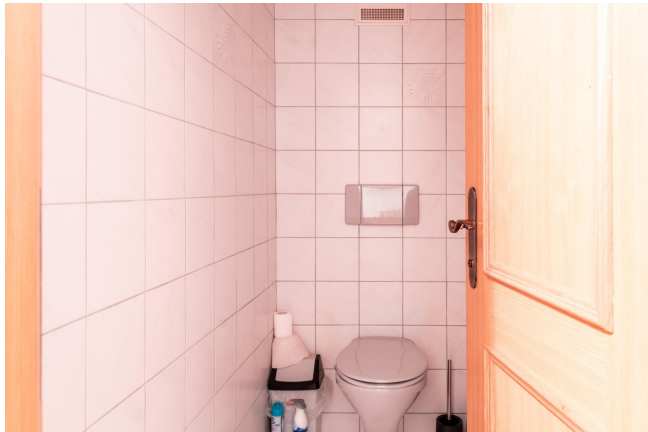






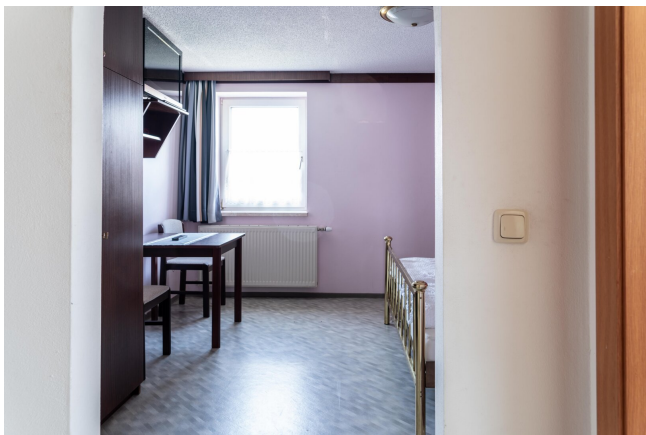








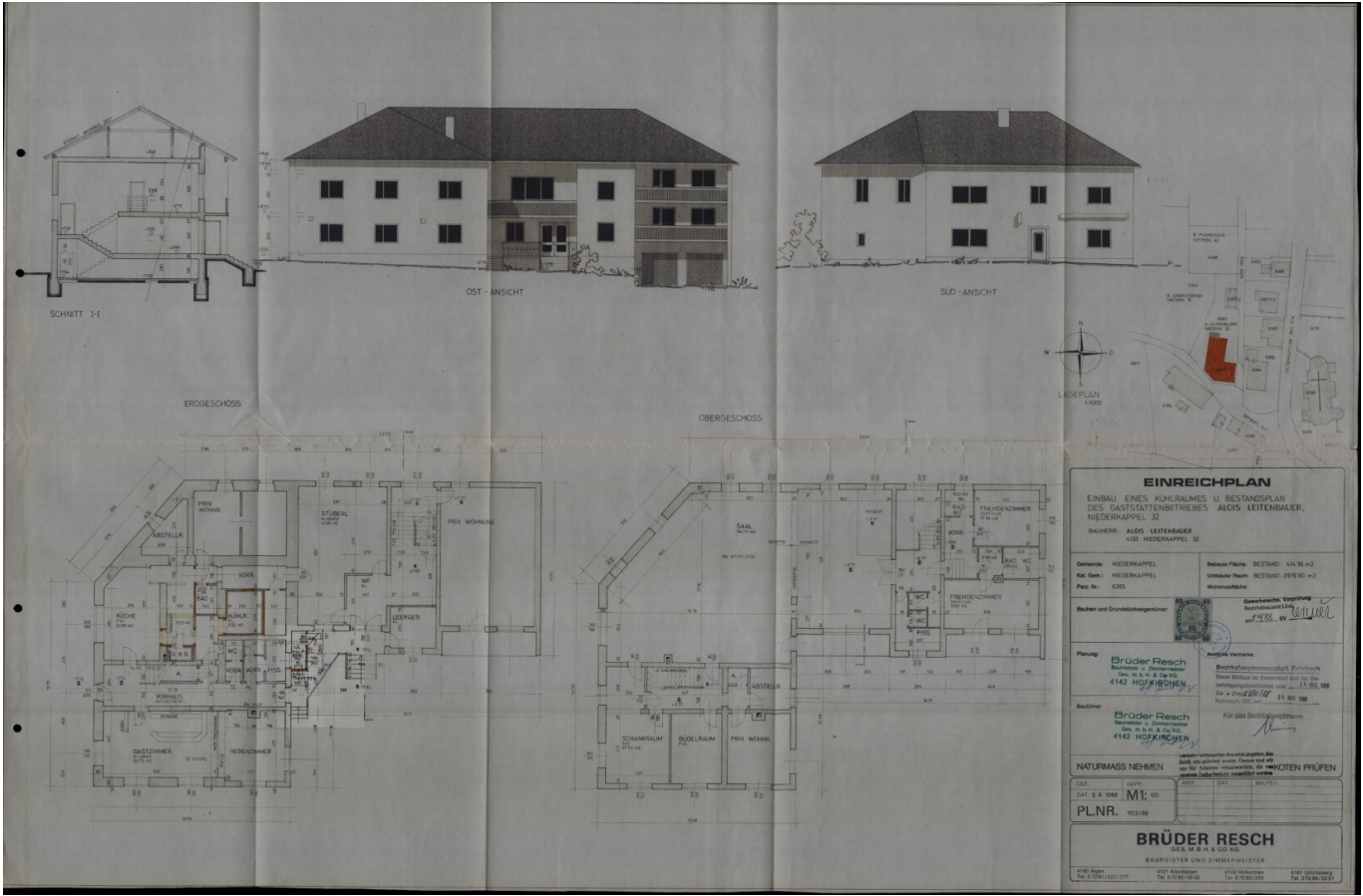












**EINREICHPLAN**  
 EINBAU EINES KÜCHENRAUMES U. BESTANDTEILS  
 DES GASTSTÄTTENRETTES ALOIS LEITENBAUER,  
 NIEDERKAPPEL 32  
 BAUHERR: ALOIS LEITENBAUER  
 402 NIEDERKAPPEL 32

Ortsname: NIEDERKAPPEL	Bauwerk Fläche: BESTAND: 424,36 m <sup>2</sup>
Flz. Nr.: NIEDERKAPPEL	Umwehrte Fläche: BESTAND: 276,65 m <sup>2</sup>
Post. Nr.: 6305	Wohnfläche:

Baubest. und Grundstübenbezugsnr.:

Planung: **Brüder Resch**  
 Architekten & Ingenieure  
 Gm. H. & K. G. v. 10  
 4142 HOFKIRCHEN

Baubherr: **Brüder Resch**  
 Architekten & Ingenieure  
 Gm. H. & K. G. v. 10  
 4142 HOFKIRCHEN

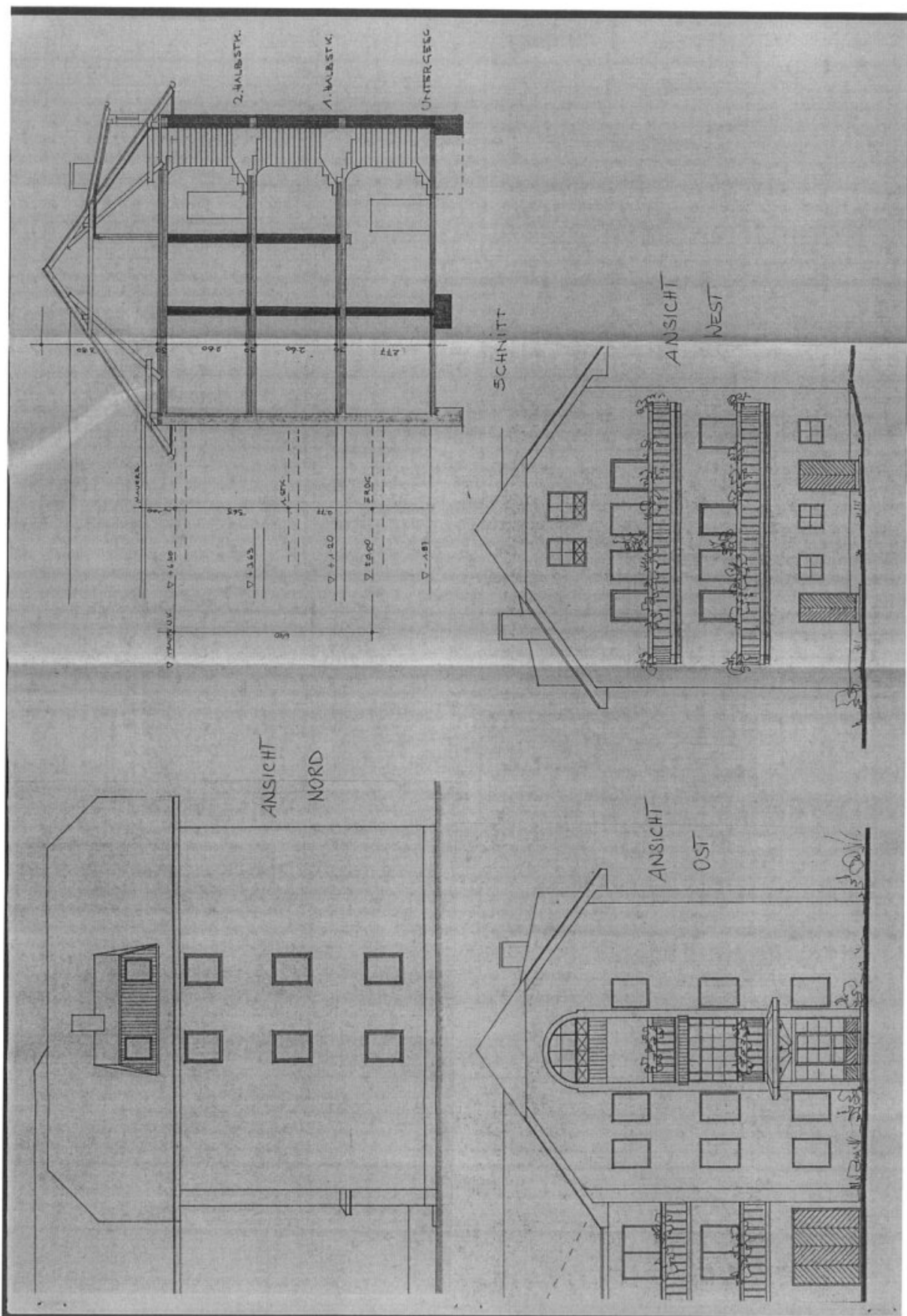
NATURHAAR NEHMEN  
Bitte beachten: Naturhaare dürfen nicht im öffentlichen Bereich ausgelegt werden. Diese dürfen an öffentlichen Orten nur bei entsprechenden Veranstaltungen ausgestellt werden.

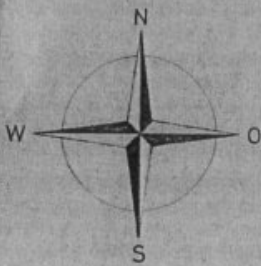
PLNR. 103/88

**BRÜDER RESCH**  
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE

4142 Hofkirchen  
 4142 Hofkirchen  
 4142 Hofkirchen  
 4142 Hofkirchen







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

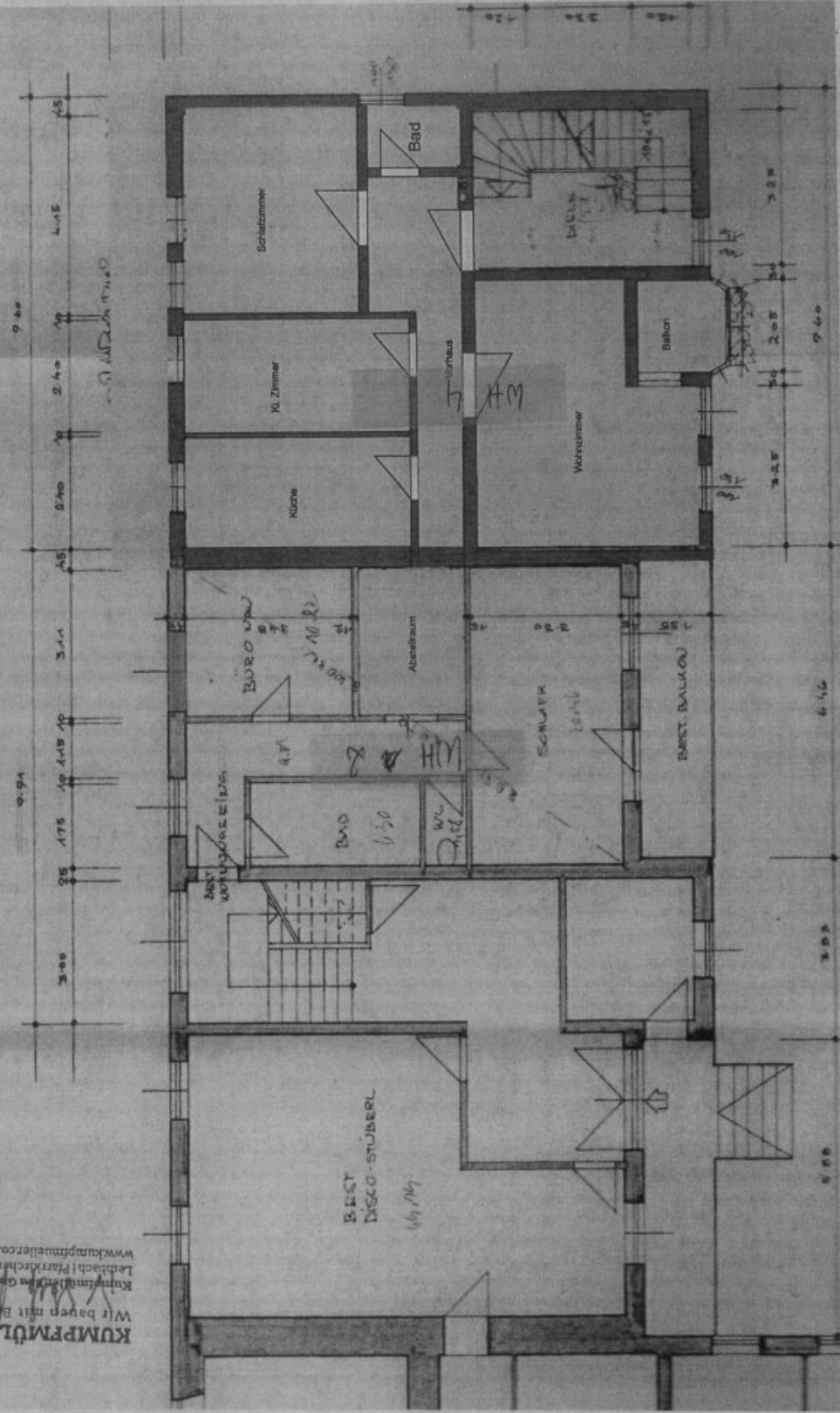
WEG 6370

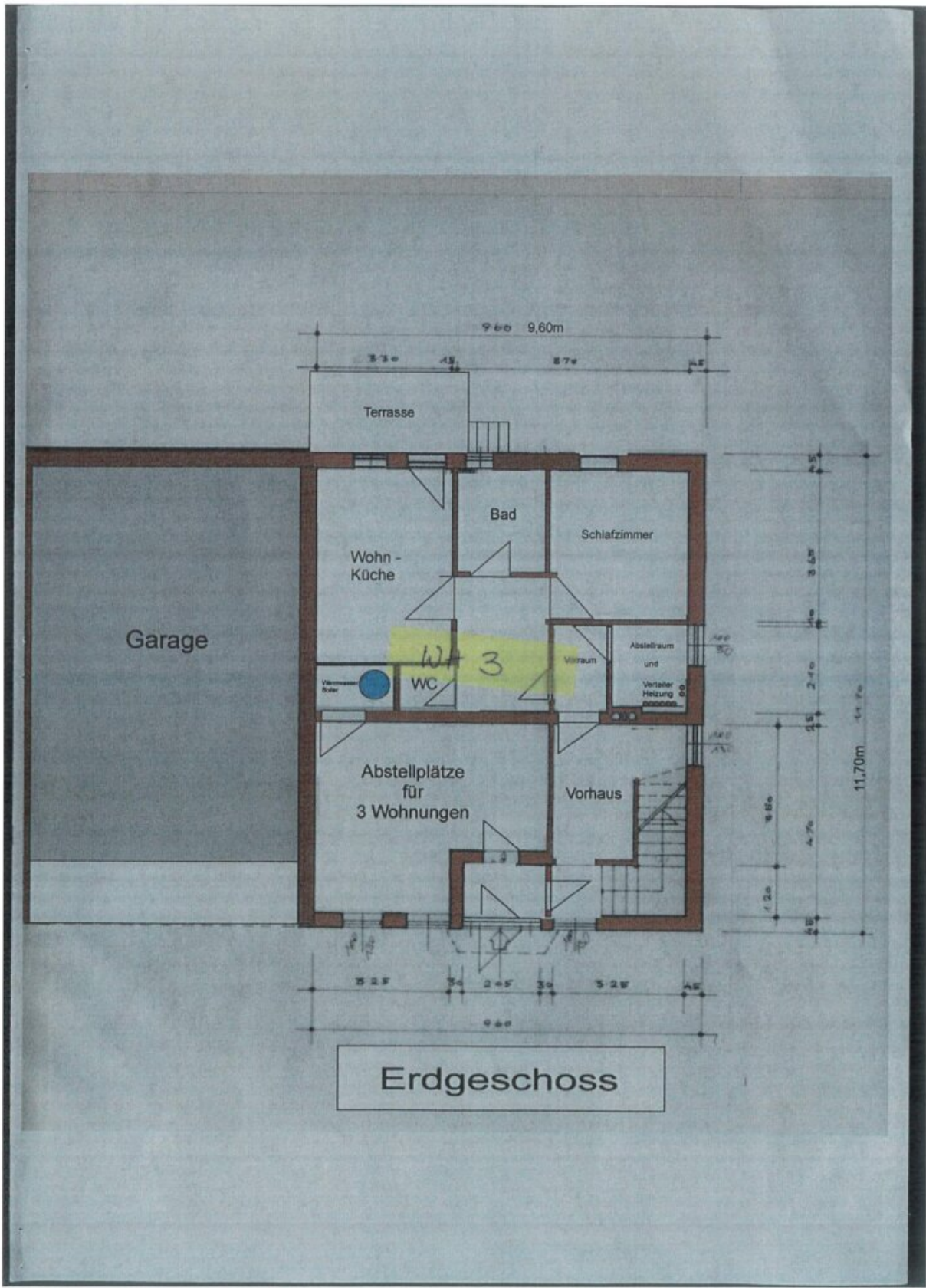


**KUMPFÜLLER BAU**  
Wir bauen mit Begeisterung

Kumpfmüller GmbH & Co KG  
Leibnizstr. 100 | 30559 Hannover  
Tel: 0511 4100-100 | Fax: 0511 4100-101  
www.kumpfmueeller.com

# 1.OG HALBSTOCK





Garage

Terrasse

Bad

Schlafzimmer

Wohn -  
Küche

WA 3

WC

Vorraum

Abstellraum  
und  
Verteiler  
Heizung

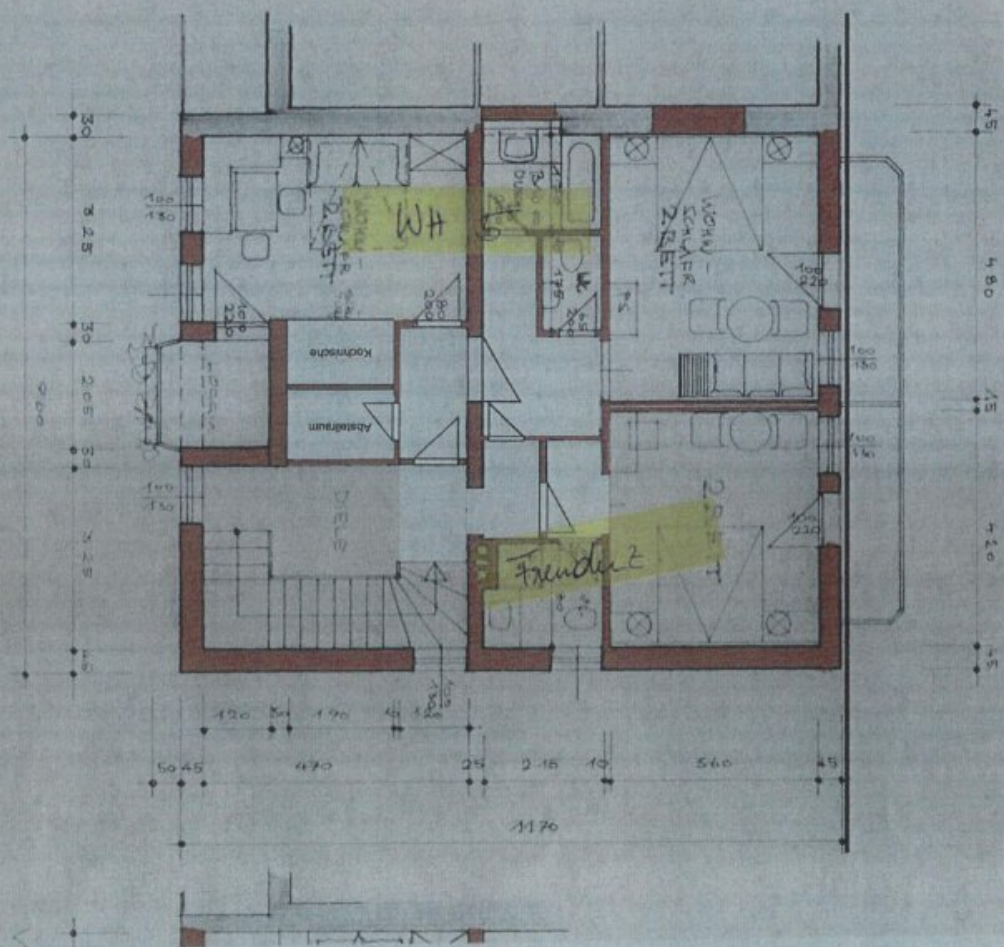
Abstellplätze  
für  
3 Wohnungen

Vorhaus

Erdgeschoss



2. OG HALBSTOCK



# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Chance: 4 Wohnungen 3 Fremdenzimmer Gaststätte und Potenzial zum Erweitern im Bezirk Rohrbach**

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohn und 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.

### **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