

**Erstklassig vermietete Gastro- und Gewerbeeinheit –
Höchste Renditechancen 7% für Investoren!**



Objektnummer: 8314/58

Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6444 Längenfeld
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Verkaufsfläche:	221,00 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 86,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



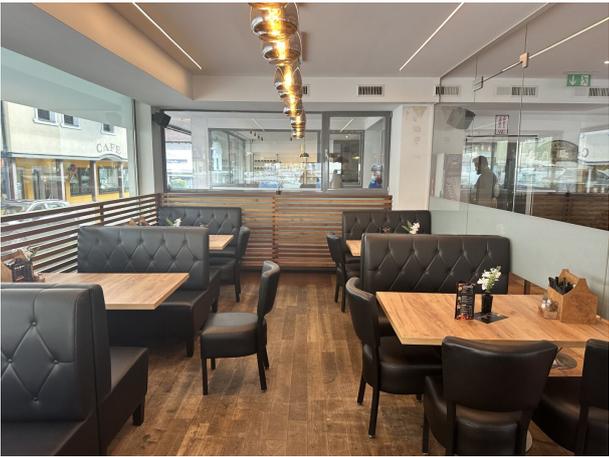
Nihat Silak

Eder Immo Consult GmbH
Sportplatzweg 3
6271 Uderns

T +43 (0) 676-5808315

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

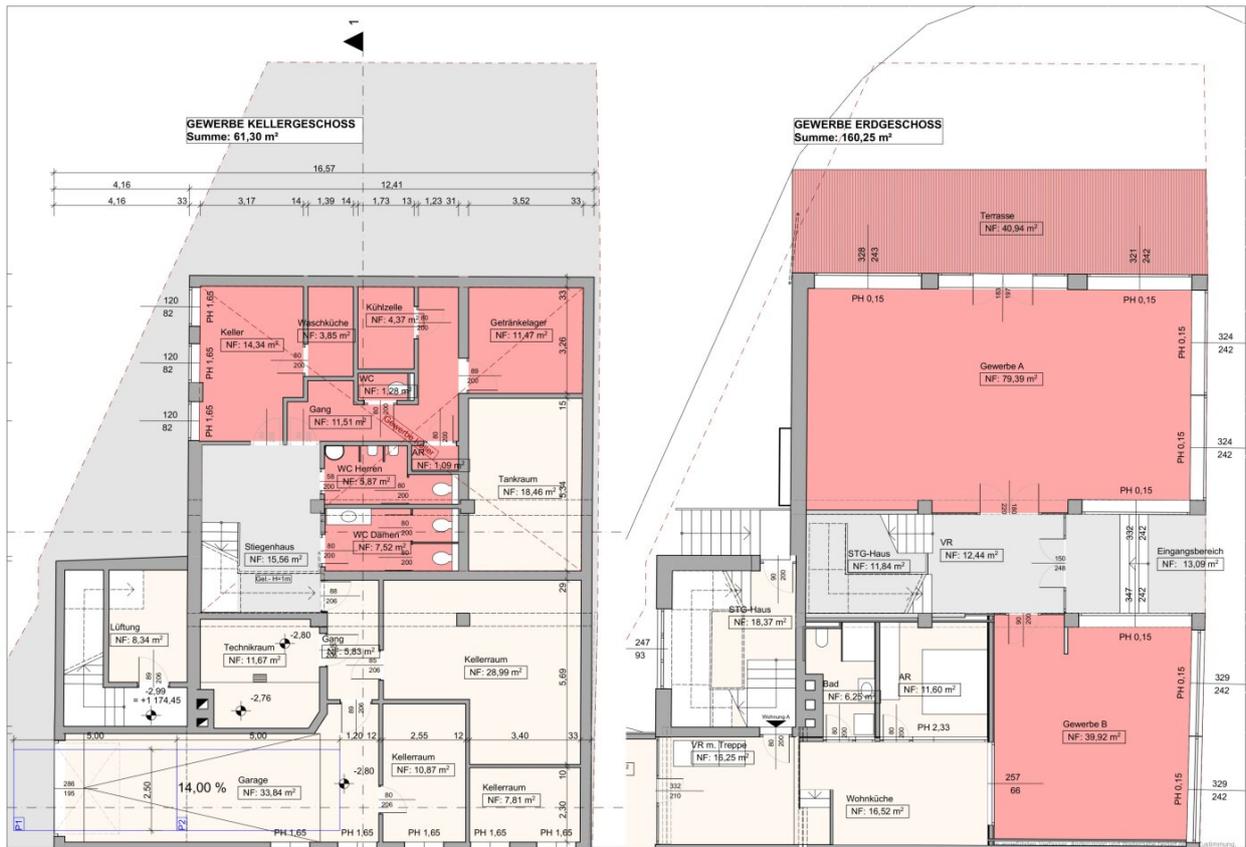










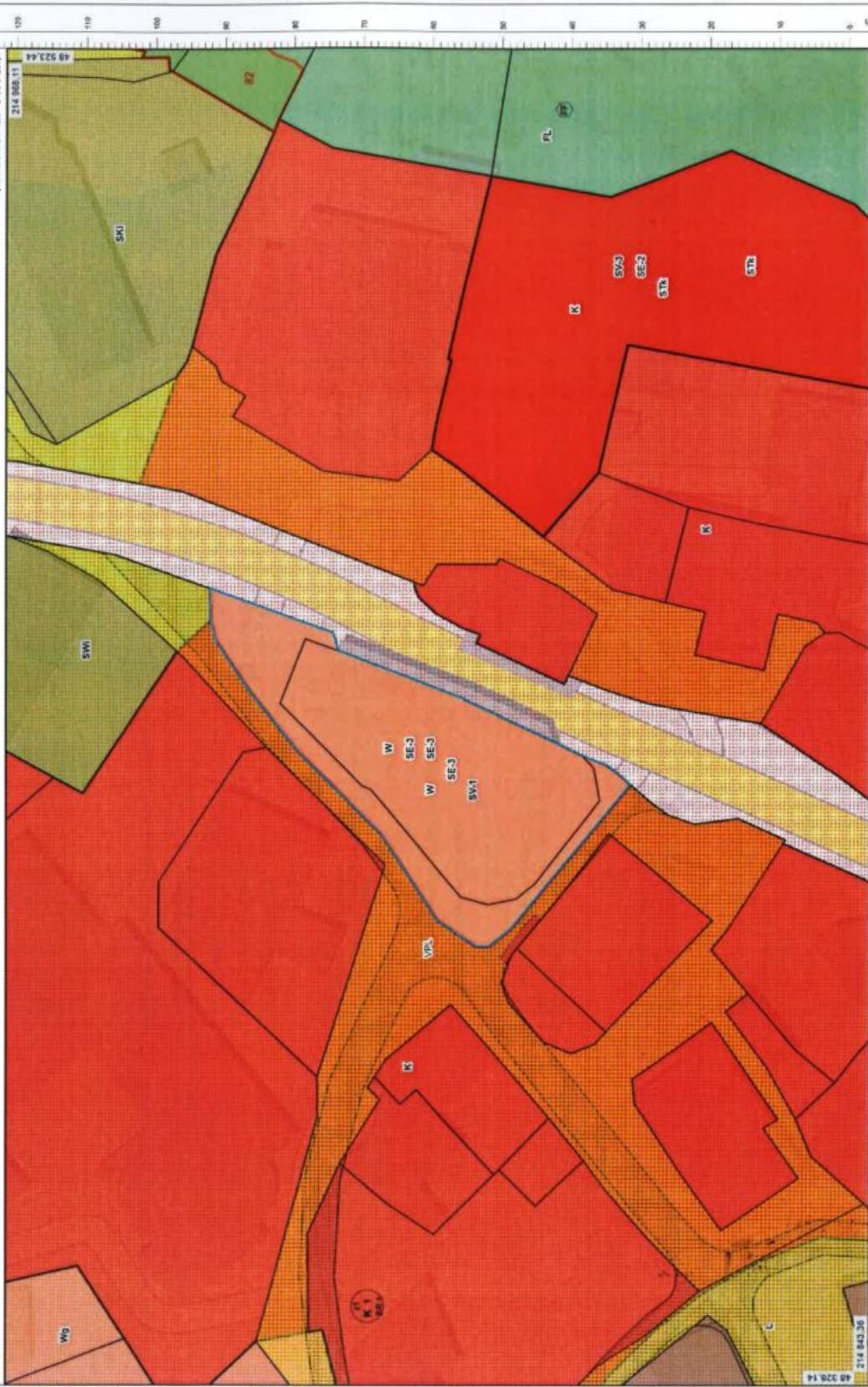


Wohn und Geschäftshaus Oberlängelfeld 75
Oberlängelfeld 75 | Längelfeld

BESTAND
Gewerbe Erdgeschoss und Keller 1:100

M 1:100 0 1 2 3 4 5
13.03.2024





tirisMaps

<https://www.tirol.gv.at/tiris>
Koordinatensystem: Gauß-Krüger MZ8
(NGI Austria G.K. West / EPSG 31254)



Maßeinheit m

160

150

140

130

120

110

100

90

80

70

60

50

40

30

20

10

0

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

12491

12495/1

12494

12492

12490

12491

12494/2

12496

12495/1

12495/2

12496

Objektbeschreibung

Top vermietete Gastro- und Gewerbeeinheit 7% Rendite in Bestlage von Längenfeld

Objektbeschreibung

Investieren Sie in eine renditestarke Immobilie in einer erstklassigen Lage direkt an der Hauptstraße von Längenfeld, nur wenige Schritte vom Aqua Dome entfernt. Die Gewerbeeinheiten erstrecken sich über insgesamt ca. 225 m² und profitieren von einer sehr hohen Kundenfrequenz, sowohl durch Einheimische als auch durch Touristen.

Die Immobilie umfasst zwei hervorragend vermietete Einheiten:

- **Einheit A (Gastronomie):**

Größe: ca. 80 m², derzeit als das beliebte Restaurant "Ötztal Grill" geführt, mit ca. 45 Sitzplätzen und einer großzügigen 40 m² Terrasse.

Diese Einheit ist optimal für die Gastronomie ausgestattet und profitiert von der belebten Lage direkt an der Hauptstraße.

- **Einheit B (Gewerbe):**

Größe: ca. 40 m², aktuell vermietet als Friseurbetrieb.

Die kompakte Gewerbeeinheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine konstante Kundenfrequenz.

Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich zusätzliche Flächen, darunter Toiletten, Lagerräume, Kühlräume sowie ein Personalzimmer, die den Betrieb optimal unterstützen.

Investitionsvorteile

Beide Einheiten sind langfristig vom selben Pächter bis zum 30.04.2033 gepachtet und erwirtschaften derzeit **jährliche Nettoeinnahmen von €67.920.-** Dies entspricht einer beeindruckenden **Netto-Rendite von 7%**, was die Immobilie zu einer äußerst attraktiven Investition macht. Die Mietverträge sind zudem **wertindexiert (Basis 2015)**, wodurch die Einnahmen langfristig abgesichert und inflationsgeschützt sind.

Highlights

- Gesamtfläche: ca. 225 m²
- Langfristige Mietverträge bis 2033 – stabile Einnahmen garantiert
- **Hohe Netto-Rendite von 7%**
- Stark frequentierte Lage an der Hauptstraße, nahe dem Aqua Dome
- Zwei voll vermietete Einheiten: Gastro und Gewerbe
- Zusätzliche Flächen im Untergeschoss: Lagerräume, Kühlräume und Personalzimmer
- Sichere und indexierte Mietverträge

Fazit

Diese top vermietete Gastro- und Gewerbeeinheit bietet Investoren eine sichere und ertragreiche Kapitalanlage mit **hervorragenden 7% Netto-Rendite**. Die zentrale Lage in Längenfeld, kombiniert mit langfristigen Pachtverträgen und der Nähe zu einem der wichtigsten touristischen Anziehungspunkte, sorgt für konstante Einnahmen und ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine renditestarke Immobilie in bester Lage!

Profitieren Sie von unseren starken Finanzierungspartnern für Wohnbau-Finanzierungen und von speziell auf unsere Kunden zugeschnittenen Konditionen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns unter:

EDER IMMO Consult

www.eder-immoconsult.at

email: nihat@eder-immoconsult.at

Nihat Silak

Immobilientreuhänder

Sportplatzweg 3

6271 Uderns

Allfällige Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ich vermiete oder verkaufe auch gerne Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück in ganz Tirol.

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück verkaufen oder vermieten möchten, unterstütze ich Sie gerne dabei, Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Wir nutzen eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden und inserieren Ihr Objekt in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet sowie im Printbereich.

Unsere einschlägige Expertise garantiert, dass Ihre Immobilie schnellstmöglich und zum besten möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches und gesellschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und vermittelnden Person hin. Der vermittelnde Makler ist zugleich Geschäftspartner von Auftraggeber.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder eine unverbindliche Wertanalyse wünschen, lade ich Sie herzlich ein, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches und gesellschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und vermittelnden Person hin. Der vermittelnde Makler ist zugleich Geschäftspartner von Auftraggeber.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder eine unverbindliche Wertanalyse wünschen, lade ich Sie herzlich ein, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap