

**Anlageobjekt bestehend aus Gewerbe- und  
Büroräumlichkeiten sowie Betriebswohnungen in  
Pasching zu verkaufen!**



**Objektnummer: 6271/21740**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4061 Pasching
<b>Nutzfläche:</b>	887,93 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30

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





## Objektbeschreibung

Voll vermietetes Zinshaus bestehend aus Gewerbe-, Büroflächen und Betriebswohnungen in Hochfrequenzlage von Pasching zu verkaufen!

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Plus City, das 4. größte Einkaufszentrum Österreichs, mit einer perfekten Infrastruktur und unglaublich tollen Einkaufsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist die direkte Anbindung an die Straßenbahn.

Die Liegenschaft verfügt über ca. 887,93m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche und teilt sich wie folgt auf:

- EG: ca. 342,61m<sup>2</sup> (Gewerbefläche mit idealen Werbemöglichkeiten)
- 1.OG: ca. 103,45m<sup>2</sup> (Büroflächen)
- 2.OG: ca. 98,51m<sup>2</sup> (Wohnungen)
- KG: ca. 343,36m<sup>2</sup> (Lagerfläche und Garagenplätze)

Nettomeiteinnahmen:

- Geschäftsfläche: monatl. Nettomiete € 7.000,00 zzgl. 20% USt
- 4x Garconniere: monatl. Nettomiete € 1.600,00 zzgl. 20% USt
- Wohnung/Büro: monatl. Nettomiete € 700,00 zzgl. 20% USt
- Lager im KG: monatl. Nettomiete € 700,00 zzgl. 20% USt
- zusätzliches Lager: monatl. Nettomiete € 700,00 zzgl. 20% USt
- Garagenstellplätze: monatl. Nettomiete € 150,00 zzgl. 20% USt

- monatl. Nettomiete GESAMT: €10.850,00 zzgl. 20% USt

Die jährlichen Mieteinnahmen des Objekts belaufen sich auf € 130.200,00 zzgl. 20% USt

Die Flächenwidmung weist eine Kerngebiets-Widmung mit folgenden Hinweisen auf:

- Errichtung betriebsunabhängiger Wohnungen unzulässig. Maximale Gesamtverkaufsfläche: 300 m<sup>2</sup>
- Sicherheitszone Luftfahrt
- Grundwasserschongebiet

KAUFPREIS (wie liegt und steht) Verhandlungsbasis:

€ 2,25 Mio. zzgl. USt

Die zentrale Lage garantiert einerseits eine ideale Verkehrsanbindung (Bus- und Straßenbahnhaltestelle in Geknähe) und andererseits fußläufige Einkaufsmöglichkeiten.

Widmung: Kerngebiet

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap