



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 195629

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1400000€

Straße:

6372 Oberndorf in Tirol

Tirol Österreich

Nutzfläche: 228.79m²

Kontaktinformationen:

Barbara Barbara

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Anlage: Perfekte Geschäftsräumlichkeiten



Super Anlageobjekt in der nobelsten Skiregion Tirols

Anleger aufgepasst ? exklusive Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf in Tirol als attraktives Gesamtpaket zu erwerben! In hervorragender Lage gelangen erstklassige Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 228 qm zum Verkauf. Das Paket umfasst die Einheit E104, die die nächsten drei Jahre als Physiotherapiepraxis genutzt wird, sowie die zusammengelegten Einheiten E105 und E106, die aktuell ebenfalls als moderne Praxis- und Therapieräume dienen. Die Räume überzeugen durch eine flexible Raumaufteilung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? sei es als Büro, Ordination, Verkaufsfläche oder für andere gewerbliche Zwecke.

Besonders hervorzuheben ist die exklusive Außenfläche: Insgesamt vier großzügige Terrassen sowie zwei private Gartenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten ideale Voraussetzungen für Kundengespräche in entspannter Atmosphäre oder zur persönlichen Auszeit im Freien.

Das architektonisch ansprechende Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung, gespeist durch umweltfreundliche Fernwärme aus einem nahegelegenen Heizwerk ? eine nachhaltige Lösung mit hohem Komfortfaktor.

Die Einheiten punkten nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage, sondern auch durch ihr wirtschaftliches Potenzial: Sämtliche Einheiten sind derzeit an renommierte Physiotherapie-Unternehmen vermietet und garantieren laufende, stabile Mieteinnahmen. Alternativ besteht betreffend E105+106 die Möglichkeit, vom bestehenden Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten Gebrauch zu machen, sollte eine Eigennutzung in Betracht gezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in ruhiger und sonniger Lage im Herzen von Oberndorf in Tirol und vereint zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität und einer herrlichen Alpenkulisse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, das Schwimmbad und der Tennisclub sind bequem fußläufig erreichbar, was den Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter besonders attraktiv macht. Einige der beliebtesten Skigebiete Tirols liegen praktisch vor der Haustür. Die bekannte Gamsstadt Kitzbühel sowie St. Johann in Tirol erreicht man mit dem Auto in nur rund acht Minuten, was zusätzliche Infrastruktur und wirtschaftliche Dynamik in greifbare Nähe rückt.

ECKDATEN:

Objekttyp: Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr: 2021

Zustand: Sehr gut

Zimmer: 10

Nutzfläche: ca. 228,79 m²

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Vorhanden

Barrierefreiheit: Ja

Heizung: Fußbodenheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: dzt. ca. ? 850,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 33,6 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,68 (Klasse A+), gültig bis 11.09.2028

Terrassen: 4

Garten: Vorhanden

Kellerabteile: 4 Kellerabteile gegen Aufpreis verfügbar

Parkplatz: 8 Abstellplätze im Freien inkludiert

Tiefgaragenplätze gegen Aufpreis verfügbar

Vermietung E105+106: befristet bis 31.07.2029, Sonderkündigungsrecht bei Verkauf

Mieteinnahmen: Hauptmietzins netto: ? 2.400,00

20 % USt: ? 480,00

Bewirtschaftungskosten brutto dzt.: ? 500,00

Gesamtmietzins brutto dzt.: ? 3.380,00

Vermietung E104: befristet bis 31.03.2029

Mieteinnahmen: Hauptmietzins netto: ? 1.953,00

20 % USt: ? 390,60

Bewirtschaftungskosten brutto dzt.: ? 350,00

Gesamtmietzins brutto dzt.: ? 2.693,60

Kaufpreis: ? 1.400.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Kaufpreis je TG-Platz: ? 30.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Kaufpreis je Kellerabteil: ? 10.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und laden Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner
geprüfte Immobilienmaklerin
Mobil: ?+43 650 9805332
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. 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 <500m Post <500m Polizei <3.000m Verkehr Bus
<500m Bahnhof <1.000m Flughafen <5.500m Angaben Entfernung Luftlinie /
Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 228.79m²

Zimmer: 10

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 33.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.68m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1400000€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Barbara

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at