



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 195630

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

6372 Oberndorf in Tirol

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

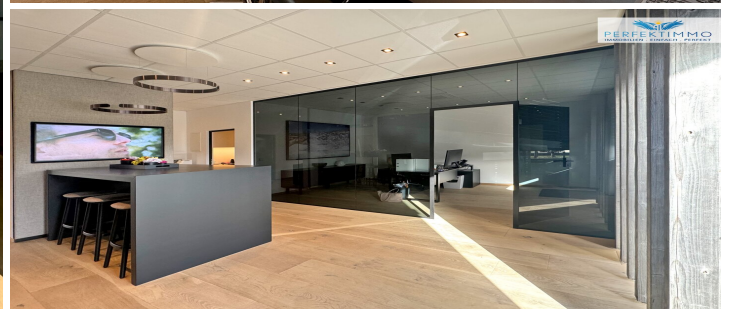
Barbara Barbara

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Nutzfläche: 103.68m²

Anlageobjekt: Schöne, hochwertige Geschäftsräumlichkeiten in Oberndorf



Einmaliges Anlageobjekt in bester Lage im beliebtesten Skigebiet von Tirol

Wir sind erfreut, Ihnen diese erstklassigen, schönen Geschäftsräumlichkeiten vorstellen zu dürfen! Dieses zeitgemäße Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und befindet sich in einem äußerst guten Zustand. Die großzügige Fläche von ca. 103,68 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Räumlichkeiten bestehen aus fünf Zimmern sowie einem Archiv/Lager und einem WC mit

hochwertiger Sanitäreinrichtung. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen zwei Terrassen und ein privater Gartenabschnitt, die sich ideal für Entspannung oder Kundengespräche im Freien eignen.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung, welche mit Fernwärme aus einem Heizwerk gespeist wird, was eine umweltfreundliche und nachhaltige Energiequelle darstellt. Optional sind zwei Kellerabteile gegen Aufpreis verfügbar. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, wahlweise in der Tiefgarage oder im Freien (jeweils gegen Aufpreis).

Die Lage dieser Geschäftsräumlichkeiten ist als äußerst vorteilhaft und prestigeträchtig zu bezeichnen, und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Büro, Geschäft, Praxis oder ähnliches - machen sie zu einer attraktiven Investition. Für die nächsten drei Jahre ist diese Immobilie befristet an eine Physiotherapeutin vermietet, was Ihnen sichere Mieteinnahmen von netto ? 1.953,00 pro Monat zzgl. 20 % USt zzgl. Betriebskosten verspricht. Auch eine Kautionshöhe von ? 8.080,00 wurde hinterlegt, was dieses Objekt zu einer sehr guten, sicheren Anlage macht.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentral gelegen in Oberndorf. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Der Tennisclub und das Schwimmbad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die beliebtesten Skigebiete Tirols liegen beinahe vor der Haustür. Mit dem Auto ist man in nur 8 Fahrminuten in Kitzbühel oder auch in Sankt Johann i.T.

ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftsräumlichkeiten

Baujahr 2021

Zustand Sehr gut

Nutzfläche ca. 103,68 m²

Zimmer 5

Stockwerk Erdgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerng Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Ausstattung Sanitäreinrichtung

HWB Ref, SK 33,6 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK 0,68 (Klasse A+)

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Kellerabteile 2

Parkplätze Je nach Bedarf in Tiefgarage und/oder im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Mietverhältnis befristet vermietet bis 31.03.2029

Mieteinnahmen ? 1.953,00 netto zzgl. 20 % USt zzgl. BK

Betriebskosten dzt. ca. ? 350,00

Hinterlegte Kautions ? 8.080,00

Kaufpreis E104 auf Anfrage

zzgl. 1 TG-Platz ? 30.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 4 AAPs à ? 12.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 2 Kellerabteile à ? 10.000,00 zzgl. 20 % USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit 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. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen
Grunderwerbssteuer: 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
<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: 103.68m²

Zimmer: 5

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 33.6m²

hwbklassse: Bm²

fgeewert: 0.68m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Nebenkosten: 350€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Barbara

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at