

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Andorf

**TOP ANLAGEOBJEKT – 7,25 % RENDITE – VOLL  
VERMIETET – PROVISIONSFREI ! Andorf/Schärding**



Objekt-Nr. OM-376973

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **1.499.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes Glas

Hauptstraße 22  
4770 Andorf  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1967
Grundstücksfläche	1.511,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	228,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl
Übernahme	sofort
Modernisierung Jahr	2025
Zustand	saniert

Gewerbefläche	333,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	561,50 m <sup>2</sup>
Garagen	2
Stellplätze	6
Heizung	Zentralheizung
Nettomiete Ist	108.720

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zinshaus | Trafik | Moderne Gastronomie mit Gartenanlage

Andorf (Bezirk Schärding), OÖ

Kaufpreis: € 1.499.000,- netto | Provisionsfrei

Highlights für Investoren:

Attraktive Rendite von 7,25 % – Jahresmiete € 108.720,-

Voll vermietet: Langfristige Pachtverträge mit Gastronomie & Trafik sowie 6 möblierten Apartments

Hochfrequente Top-Lage an der Hauptstraße von Andorf

Komplett und hochwertig saniert (2023–2025): Keine Investitionen notwendig – sofortige Erträge

1.511 m<sup>2</sup> Grundstück mit 3 starken Ertragssäulen:

- Umsatzstarke Gastronomie (302 m<sup>2</sup>)
- Zinshaus mit 6 Apartments (228 m<sup>2</sup>)
- Etablierte Trafik (31,5 m<sup>2</sup>)

Mieterträge gesamt (netto):

€ 9.060,- / Monat

€ 108.720,- / Jahr

Objektbeschreibung:

Dieses hochattraktive Anlageobjekt vereint 3 Ertragssäulen: eine umsatzstarke Gastronomie (ca. € 1,3 Mio. Jahresumsatz), eine gut etablierte Trafik sowie ein voll saniertes Zinshaus mit 6 komplett ausgestatteten Apartments.

Gastronomie: Langjährig verpachtet. Hochwertige Ausstattung inkl. Kassensystem, Schankanlagen, Kühltechnik, moderner Einrichtung, großem Lager und einer einzigartigen Gartenanlage (683 m<sup>2</sup>) – ideal für Events und Ganzjahresbetrieb.

Zinshaus: 6 Apartments mit modernen Küchen, neuen Bädern, stilvoller Möblierung und befristeten Mietverträgen für stabile Erträge.

Trafik: Besteht seit Jahren, mit sicherer, langfristiger Pacht.

## Ausstattung

Ein Investoren-Highlight, das sichere und langfristige Mieterträge mit einem modernen, wartungsfreien Objekt vereint. Renditestark, provisionsfrei und sofort ertragsfähig.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Kontakt:

Hannes Glas – immofoxx Immobilien GmbH

office@immofoxx.at

## Lage

Das Objekt befindet sich an der stark frequentierten Hauptstraße von Andorf, der zweitgrößten und wachsenden Gemeinde im Bezirk Schärding. Die Region ist wirtschaftlich äußerst stark, geprägt von namhaften Betrieben wie dem Fensterhersteller Josko, und bietet eine perfekte Infrastruktur.

Andorf verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen (HTL, LWBFS, Altenbetreuungsschule), was den Standort zusätzlich attraktiv macht. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 58.500 Menschen im Umkreis von 20 km. Durch die Nähe zur A8 Innkreisautobahn und den voll angeschlossenen Bahnhof ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	89,10 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



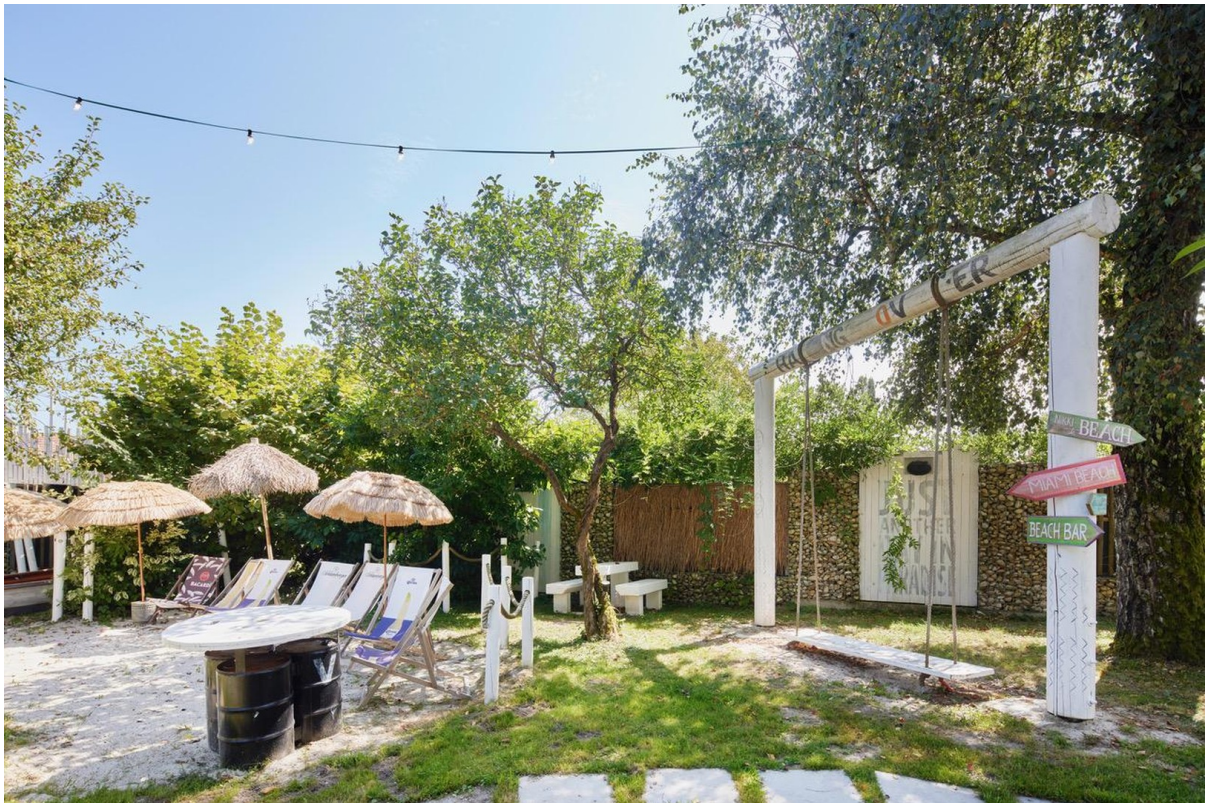


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





[illegible]

# Exposé - Grundrisse

