

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Andorf

**TOP ANLAGEOBJEKT – 7,5 % 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	Gewerbefläche	333,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.511,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	561,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	228,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	6
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2025	Nettomiete Ist	112.920
Zustand	saniert		

# 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 7,5 % – Jahresmiete € 113.400,-

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

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

- gut frequentierte 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):

€ 9.450,- / Monat

€ 113.400,- / Jahr

Objektbeschreibung:

Dieses hochattraktive Anlageobjekt vereint 3 Ertragssäulen: eine langjährig etablierte Gastronomie, eine gut frequentierte 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>) mit eigener Gastroausstattung – ideal für Events und Ganzjahresbetrieb.

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

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

## Ausstattung

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

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## 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

Energieträger	Öl
Baujahr	1967

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



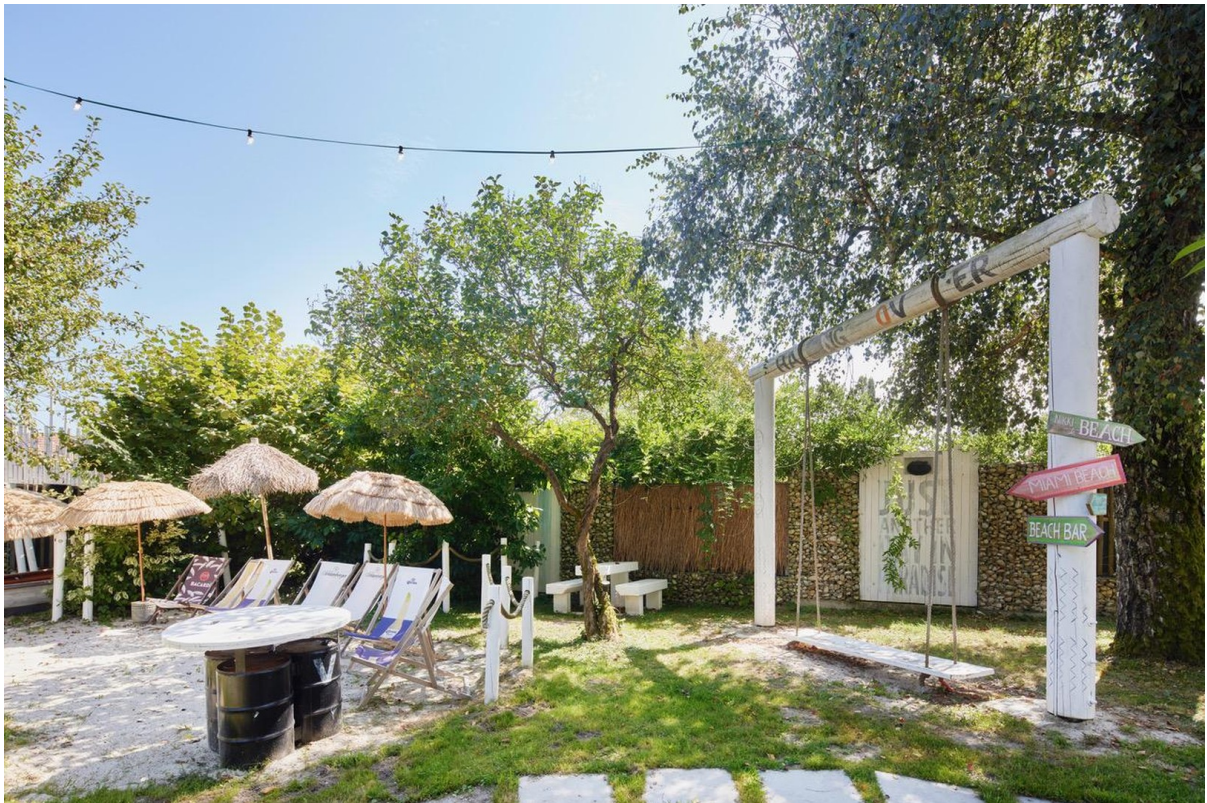
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





