



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# BESTANDSFREIES MEHРPARTEIENHAUS MIT 5 WOHNUNGEN + 1 GESCHÄFTSLOKAL IN TOPLAGE VON OBERNBURG AM INN ZU KAUFEN!

ADRESSE: 4982 OBERNBURG AM INN



## DETAILINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 529 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	ca. 578 m <sup>2</sup>
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
GARAGEN	2
NUTZUNGSART	Wohnen, Gewerbe, Anlage
BEZIEHBAR	sofort
HEIZUNG	Fernwärme
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
BAUJAHR	1890
GÜLTIG BIS	21.01.2036
HWB	158 kWh/m <sup>2</sup> a



## KOSTEN

KAUFPREIS	389.000,00 €
BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST	590,00 €
HEIZKOSTEN INKL. 0% UST	420,00 €
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4982 OBERNBURG AM INN

## **Bestandsfreies Mehrparteienhaus mit 5 Wohnungen + 1 Geschäftslokal in Toplage von Obernberg am Inn zu kaufen!**

Zum Verkauf steht ein bestandsfreies Zinshaus im Zentrum von Obernberg am Inn, einem charmanten Markort direkt an der österreichisch-deutschen Grenze. Das Gebäude umfasst 5 Wohneinheiten sowie ein Geschäftslokal, das sich ideal für eine gastronomische Nutzung eignet. Durch die vollständige Bestandsfreiheit bietet das Objekt die Möglichkeit einer sofortigen Neupositionierung und eröffnet zahlreiche Entwicklungsperspektiven – ob als klassisches Anlageobjekt, als Apartmenthaus oder für Mitarbeiterwohnungen in der umliegenden Region.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv, da der historische Marktplatz von Obernberg am Inn in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist und eine gute Nahversorgung sowie ein lebendiges Umfeld bietet. Zusätzlich profitiert das Objekt von der unmittelbaren Nähe zu Bad Füssing, einem der bekanntesten Kur- und Tourismusorte Europas. Die Thermenregion mit der Therme 1, der Europatherme und dem Johannesbad ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt das ganze Jahr über für eine hohe Besucherfrequenz. Durch die Lage an der Grenze zum Inn sowie die Nähe zum Innradweg ist die Umgebung zudem bei Radfahrern, Erholungssuchenden und Natururlaubern äußerst beliebt.

### Raumaufteilung

#### **EG: Restauraunt mit ca. 195 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**1.OG: Top 2 mit ca. 89 m<sup>2</sup>** (Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC), **Top 6 mit ca. 105 m<sup>2</sup>** (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Vorraum, Wirtschaftsraum, Bad mit WC)

**2.OG: Top 3 mit ca. 45 m<sup>2</sup>** (Wohnzimmer, Vorraum, Küche, Bad mit WC) **Top 4 mit ca. 55 m<sup>2</sup>** (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC), **Top 5 mit ca. 89 m<sup>2</sup>** (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum, Bad mit WC, Kinderzimmer)

### Lage

Das Objekt liegt zentral in Obernberg am Inn, wenige Schritte vom Marktplatz und den örtlichen Bushaltestellen entfernt, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Orte bieten. Der öffentliche Verkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Bad Füssing, Altheim und Braunau. Die nahegelegene Autobahn A8 auf deutscher Seite sowie die Innkreisautobahn A8/A25 in Österreich sorgen für eine hervorragende regionale und überregionale Anbindung.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.



## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



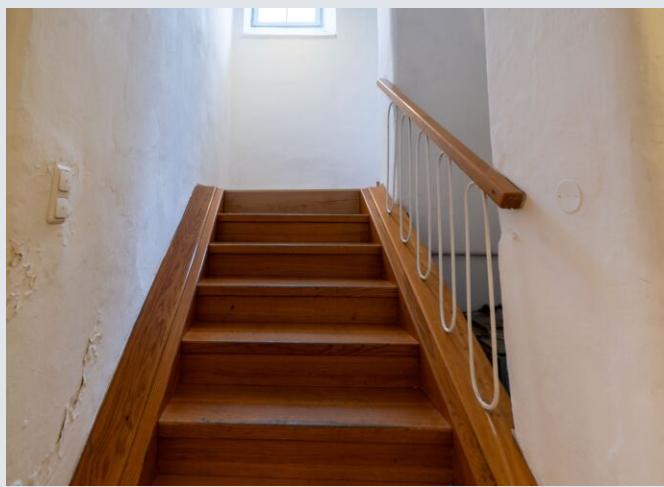
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



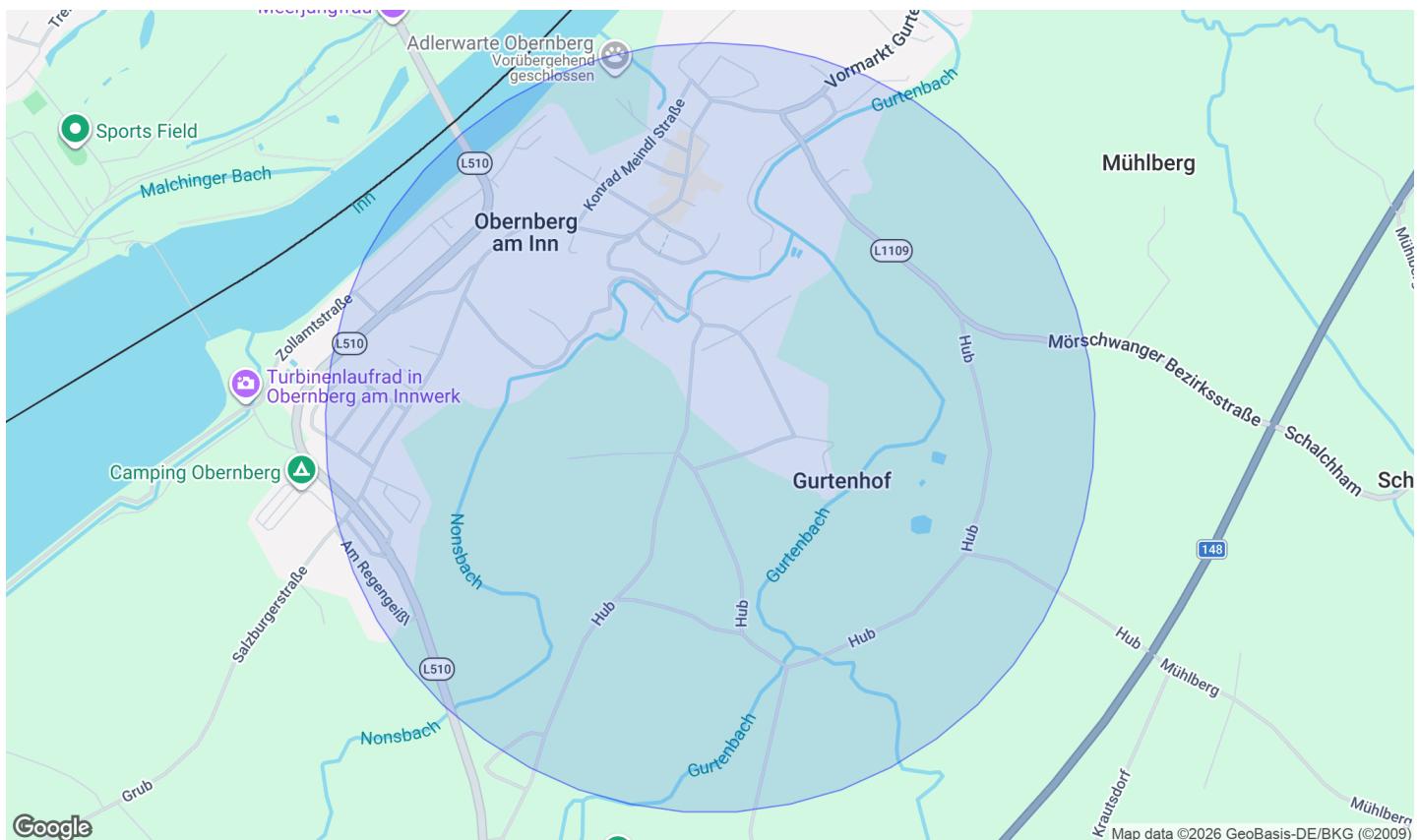
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN



# LAGE

**ADRESSE: 4982 OBERNBERG AM INN**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit	
Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Nahversorgung	
Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Verkehr	
Bus	500 m
Bahnhof	6.000 m
Autobahnanschluss	6.500 m

Kinder & Schulen	
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Sonstige	
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	4.500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap