

**Restaurant mit Mieter| Gastgarten im Innenhof | 10%  
Nettorendite**



Gastgarten - Impression

**Objektnummer: 3792\_285**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktplatz
<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4650 Lambach
<b>Nutzfläche:</b>	189,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**

RE/MAX Panorama  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Key Facts: • Gastronomiefläche mit langfristigem Mieter • Attraktive Rendite von ca. 10% (Nettoeinnahme) • Jährliche Nettomieteinnahme: 22.535 Euro • Nettokaufpreis: 225.000 Euro exkl. Ust; Kaufpreis inkl. USt: 270.000 Euro Die angebotene Gastronomiefläche befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus direkt am belebten Marktplatz von Lambach. Dieses Gebäude umfasst insgesamt drei Gewerbe- sowie neun Wohneinheiten. Die Gastronomie besteht aus zwei Einheiten im Erdgeschoss, die derzeit gemeinsam von einem Mieter genutzt werden. Ein besonderes Highlight dieser Fläche ist der großzügige, 300 m<sup>2</sup> große Gastgarten im ruhigen Innenhof, der sowohl vom Restaurant als auch vom öffentlichen Parkplatz aus zugänglich ist. Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sowohl vor als auch hinter dem Gebäude. Die Gastronomiefläche, die als Einheit Top 3 und 3a geführt wird, erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 189,55 m<sup>2</sup> im Innenraum und weiteren 300m<sup>2</sup> im Außenbereich. Sie teilt sich wie folgt auf: • Gastraum: 77,46 m<sup>2</sup> • Küche: 17,75 m<sup>2</sup> • Stüberl: 25,78 m<sup>2</sup> • Wintergarten: 37,72 m<sup>2</sup> • die verbleibende Flächen teilen sich auf Lagerflächen, Kühlräume, sowie eine Lüftungszentrale. • WC-Anlagen werden gemeinsam von den Gewerbebetrieben im Erdgeschoss genutzt Das Objekt bietet eine hervorragende Möglichkeit für Kapitalanleger, da es bereits gut vermietet ist und stabile Mieteinnahmen generiert. , Lage & Infrastruktur: Die Marktgemeinde Lambach gehört zur Region Traunsee-Almtal und wird gerne als "Das Tor zum Salzkammergut" bezeichnet. Lambach ist ein zentralgelegener Markt mit städteähnlichen Einrichtungen und Aufgaben. Die optimale Lage zu den umliegenden Städten und der Mischung von ländlicher Umgebung bietet Ihnen viele Möglichkeiten Ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Das Wohngebiet besticht durch die zentrale Lage. Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportanlagen, Kinderspielplätze, Einkaufsmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Busse, OBB-Westbahnstrecke) vervollständigen die gute Infrastruktur. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf im Wohngebäude beträgt 142,4kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 1,61 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Verkaufsgegenstand und Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision 3,6%, die Vertragserrichtungskosten inkl. USt, Barauslagen, etc. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Vermieteinheiten aktiv vermietet sind und daher zum Teil auf Fotos der letzten Jahre zurückgegriffen werden musste. Aufgrund des Gebäudealters können Abänderungen der Grundrisse zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar ist nicht Bestandteil des inserierten Preises. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 152.4  
wärm kWh/(  
ebed m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klass D  
e Hei  
zwar  
mebe  
darf:  
Fakto 1.61  
r Ges  
amte  
nergi  
eeffizi  
enz:  
Klass C  
e Fak  
tor G  
esam  
tener  
gieeff  
izienz  
: