

Einmalige Investitionschance mit Inflationsschutz in zentraler Lage von Kufstein!



Wohn- & Geschäftshaus

Objektnummer: 3756_502

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	1.787,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	4.535.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

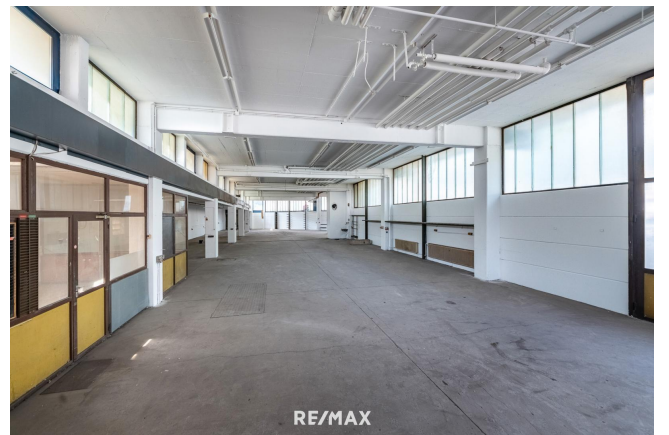
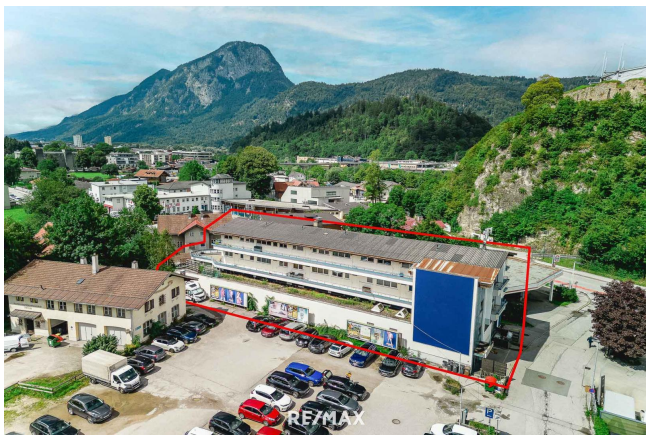
Ihr Ansprechpartner

Alexander Streicher

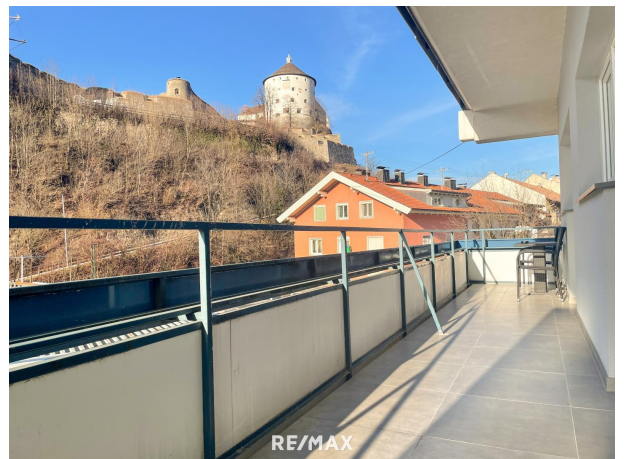
RE/MAX Fusion
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

H +43 660 9870857

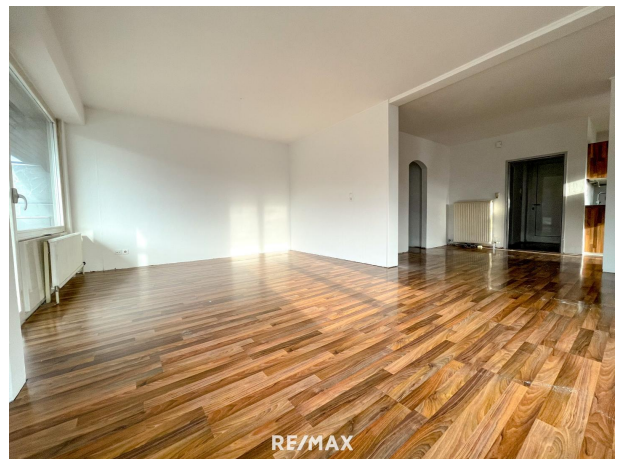
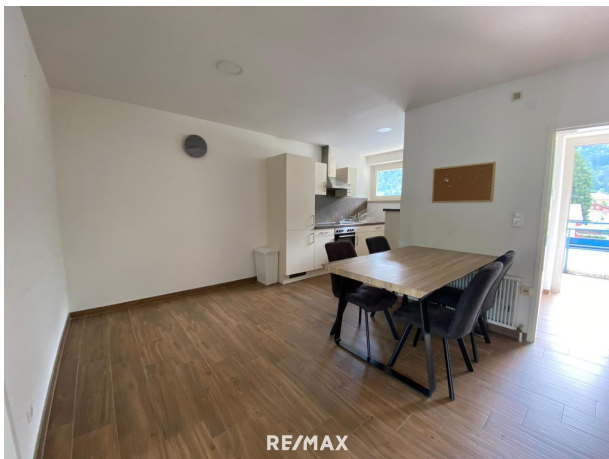
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

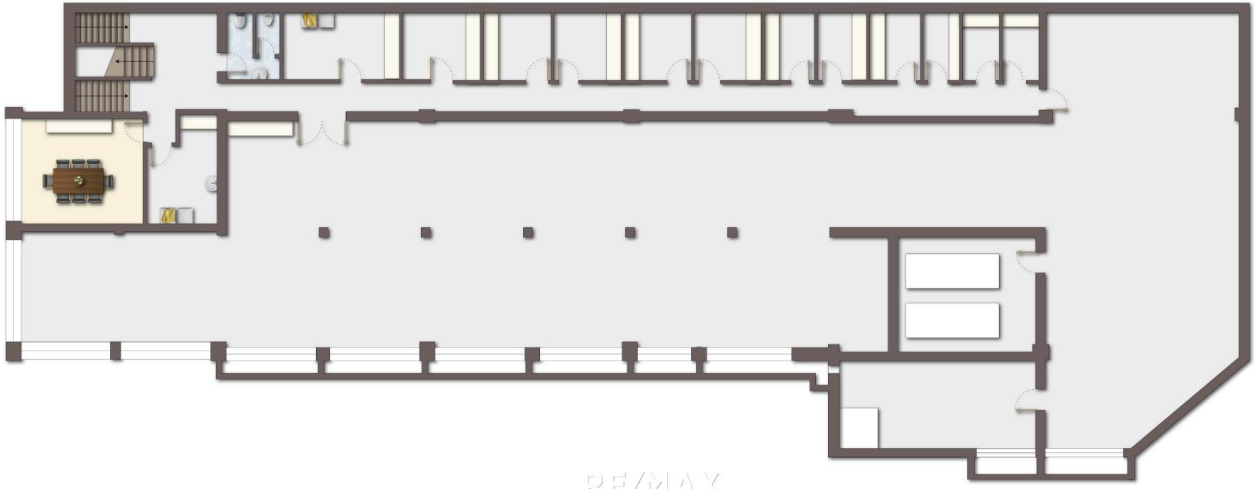




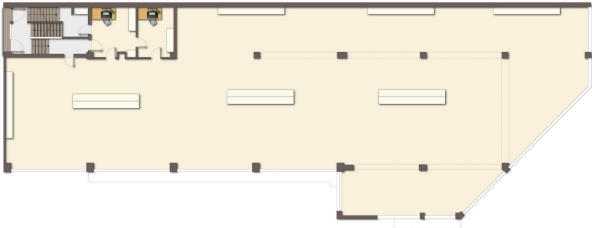




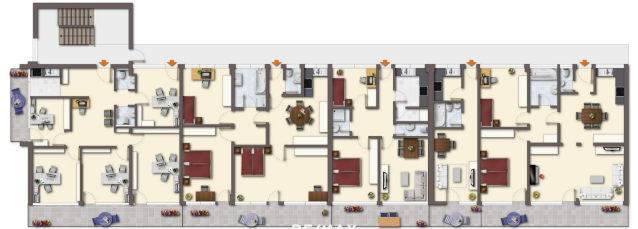




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Einmalige Investitionschance mit Inflationsschutz in zentraler Lage von Kufstein! Ob Kapitalanlage oder Sanierungsprojekt für Bauträger – diese Immobilie im Herzen von Kufstein, am Fuße der beeindruckenden Festung, bietet vielfältige Möglichkeiten. Die einzigartige Lage besticht durch eine atemberaubende Aussicht auf die Festung, den Pendling und das Kaisergebirge. Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972 befindet sich auf einem 1.111 m² großen Grundstück (Widmung: Bauland Sonderfläche Kerngebiet) und erstreckt sich über vier Ebenen: Tiefparterre, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Es umfasst 9 Wohneinheiten, eine Büroeinheit sowie eine große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von 1.787,94 m². Alle Wohneinheiten sind derzeit befristet vermietet, was eine monatliche Nettomiete von 12.316,65 EUR und eine Rendite von 3,26 % generiert. Unbefristete Mietverträge bestehen nicht. Die Gewerbe-Halle ist zurzeit in der Neuvermietung. Hier wurde daher der derzeitige angebotene Mietzins zur Berechnung herangezogen. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Mit einer Baudichte von etwa BMD 6,00 ist das Grundstück bereits umfassend bebaut, was es zu einem idealen Kandidaten für eine Sanierung macht. Dank der flexiblen Skelettbauweise lassen sich die Grundrisse individuell gestalten – beispielsweise für WG-geeignete Wohnungen oder andere Nutzungskonzepte (einige Umbauten wurden bereits vorgenommen). Diese Immobilie bietet zahlreiche attraktive Entwicklungsmöglichkeiten, über die wir Sie gerne detailliert informieren. Über Kufstein: Die Bezirkshauptstadt Kufstein überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, ein Bezirkskrankenhaus, zahlreiche Geschäfte, sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung per Bahn, Bus und Autobahn (München/Innsbruck) sind vorhanden. Zudem locken zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zu den Skigebieten Wilder Kaiser und Kitzbühel, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 94.0 kWh/

(m²a)

Klasse H C

Heizwärme

bedarf:

Faktor Ge 1.47

Heizwärme

bedarf:

z:

Klasse C

Faktor Ge

Heizwärme

bedarf:

z: