

# Attraktive Betriebsimmobilie mit Werkstätten, Büroräume und Vergrößerungspotential

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4387**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	910.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

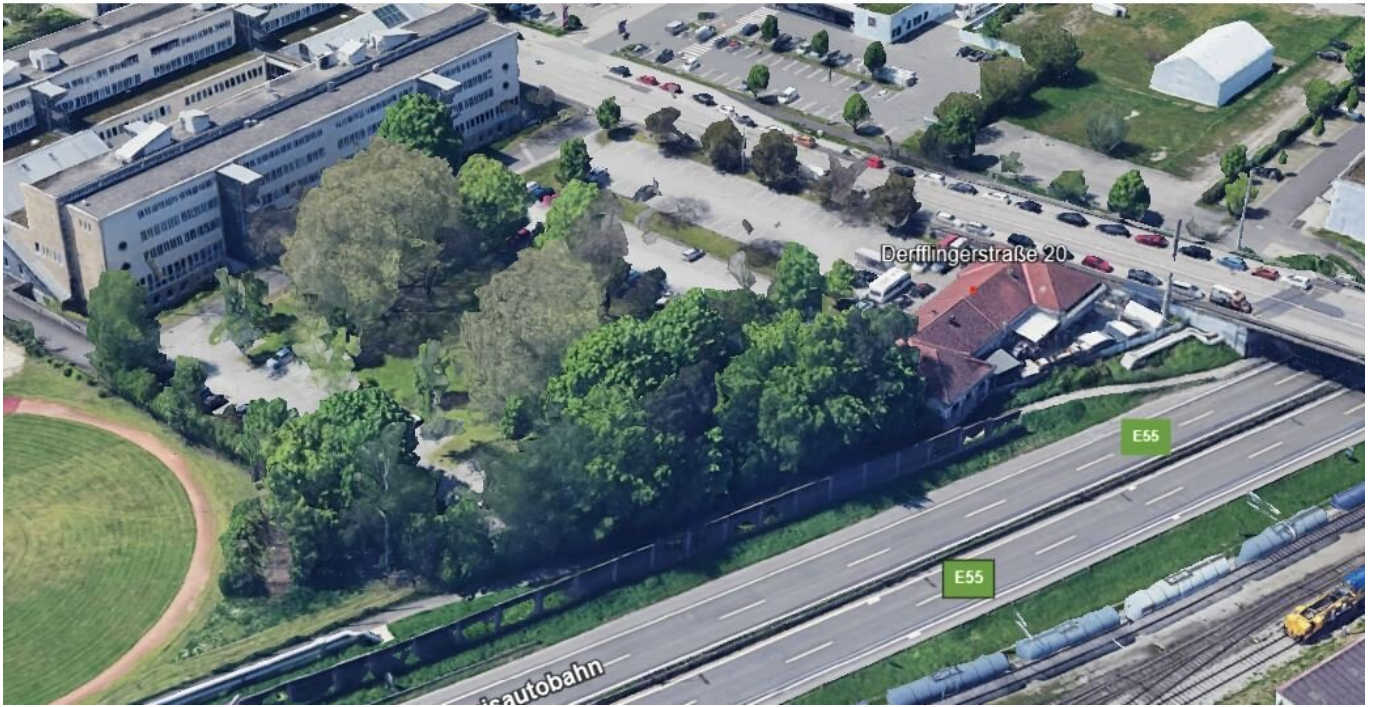


### Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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



## Objektbeschreibung

Errichtet wurde das eingeschossige Gebäude in Massivbauweise. Nach seiner Errichtung wurde es umfassend renoviert und zu einem Betriebsgebäude umgebaut. Im Zuge dieser Arbeiten wurden das Dach erneuert, die Fassade saniert, moderne Installationen eingebaut sowie Büroräume und sanitäre Anlagen eingerichtet. Das Gebäude verfügt über keinen Keller.

Der Grundriss des Gebäudes gliedert sich wie folgt:

- Der nordwestliche und der südöstliche Bereich beherbergen jeweils einen größeren Werkstättenraum.
- Im mittleren Abschnitt des Gebäudes befinden sich ein kleinerer Werkstättenraum, Büroräume, sanitäre Anlagen und ein Aufenthaltsraum.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt 1.163 m<sup>2</sup>, von denen 509 m<sup>2</sup> bebaut sind. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf etwa 418 m<sup>2</sup>, davon entfallen, 306 m<sup>2</sup> auf den Werkstättenteil, 112 m<sup>2</sup> auf die Büroräume und sanitären Anlagen.

Die Liegenschaft ist an die Wasserleitung, den Kanal, Strom- und Telefonnetz angeschlossen. Die Beheizung der Werkstätten erfolgt über gasbetriebene Heizlüfter, während die Büroräume mit einzelnen Gaskonvektoren beheizt werden.

Laut Auskunft des Magistrats existiert für dieses Grundstück kein Bebauungsplan; es gilt also die Oberösterreichische Bauordnung (OÖ BauO).

Die Immobilie ist langfristig und gut vermietet. Die derzeitigen Mietverträge laufen bis zum 31. Oktober 2026 und können anschließend verlängert werden.

### **Einnahmen Mieter 1:**

Netto: Euro ca. 1.300,-

### **Einnahmen Mieter 2:**

Netto Euro ca. 1.950,-

### **Verkaufspreis:**

Euro 910.000,-.

Mieteinnahmen Netto Euro 3.250,-/pro Monat

Mieteinnahmen Netto Euro 39.000,-/jährlich

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für eine persönliche Beratung und eine Besichtigung zur Verfügung.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap