

*****TOP ANLAGEOBJEKT – VOLL VERMIETET – 6% RENDITE*****

Zinshaus, Trafik, moderne Gastronomie mit Gartenoase

KAUFEN

 in Andorf, Bezirk Schärding, Oberösterreich



Provisionsfrei!
Kaufpreis: € 1.799.000, - netto

Sehr geehrte Investoren,
wir freuen uns, Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit im Herzen von Andorf im Bezirk Schärding, Oberösterreich, präsentieren zu dürfen. Dieses einzigartige Anwesen auf einem 1.511 m² großen Grundstück vereint eine moderne, umsatzstarke Gastronomie, ein großes Wohnhaus mit sechs voll ausgestatteten Apartments sowie eine gut verpachtete Trafik. Das gesamte Objekt besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage direkt an der Pram, die ein unvergleichliches Urlaubsgefühl vermittelt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2023/24 umfassend saniert und befindet sich in einem Top-Zustand.

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at



Objektdetails

Grundstücksfläche:	1.511 m ²
Bautyp:	Neubau BJ 1967 (Sanierungen 2017/2023/2024)
Heizung:	Zentralheizung Ölbeheizt
Zustand:	Sehr gut/gepflegt
Verfügbar:	Ab sofort
Provision:	Provisionsfrei!
Lage:	Hauptstraße 22, 4770 Andorf, stark frequentierte zentrale Lage

Verpachtete Gastronomie (Nutzfläche: 302 m²)

Umsatz derzeit: 1,3 Millionen/Jahr, geringe Betriebskosten

Die schlüsselfertige Gastronomieeinheit bietet alle Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb.

Zu den herausragenden Merkmalen gehören:

- Modernes Kassensystem & Orderman für effiziente Arbeitsabläufe
- Hochwertige Kaffeemaschinen und Schankanlagen
- Professionelle Kühl- und Küchentechnik
- Bestehende Online-Präsenz mit Website und Social Media
- Innovatives Reservierungssystem und Kunden-App
- Geschmackvolle Ausstattung inklusive Geschirr, Dekoration und Musikanlage
- Umfassende Lagerräume und genehmigter Bauplan für den Ausbau von Küche und Lager
- Wunderschöne Gartenanlage (Nutzfläche: ca. 683 m²) mit eigener Infrastruktur



Voll vermietetes Zinshaus (Nutzfläche: 228 m²)

Das Wohnhaus umfasst sechs neu eingerichtete Apartments, die sich ideal zur Vermietung für Singles, Monteure und Zweitwohnsitze eignen. Alle Apartments sind derzeit vermietet und bieten:

- Komplett ausgestattete Küchen
- Moderne Bäder und WCs
- Stilvolle Vollmöblierung
- Erstbezug nach umfassender Renovierung

Verpachtete Trafik (Nutzfläche: 31,5 m²)

Die langjährig verpachtete Trafik stellt eine stabile Einnahmequelle dar und trägt zur Rentabilität des Anwesens bei.

Gartenoase (Nutzfläche: 683 m²)

Das großzügige Gartengrundstück bietet mit seiner idyllischen Lage an der Pram ein unvergleichliches Ambiente. Es ist perfekt für den Betrieb eines Gastgartens oder einer Sommer-Location geeignet und kann im Winter für Veranstaltungen wie Punschdorf oder Weihnachtsmärkte genutzt werden.

Mieteinnahmen

Trafik:	€ 580.- netto/Monat
Apartments:	€ 400.- x 6 = € 2.400.- netto/Monat
Gastronomie:	€ 6.000.- netto/Monat
Gesamtmieteinnahmen netto:	€ 8.980.-/Monat (€ 107.760.-/Jahr)



Lage

Das Anwesen befindet sich in einer stark frequentierten Lage direkt an der Hauptstraße von Andorf. Andorf ist eine aufstrebende Marktgemeinde im Pramtal mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Innkreisautobahn A8. Die Lage kombiniert zentrale Erreichbarkeit mit der Ruhe und Schönheit der Natur. Alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine wachsende Wirtschaft mit rund 1.400 Arbeitsplätzen. Andorf hat ca. 5.500 Einwohner, ist die zweitgrößte Gemeinde im Bezirk Scharding und es leben ca. 58.500 Menschen im Einzugsgebiet. (Radius 20 km)

Investieren Sie in ein voll entwickeltes Renditeobjekt mit langfristigen Pachteinahmen

Dieses vielseitige und renditestarke Objekt bietet Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit, in eine vollständig entwickelte Immobilie mit sicheren und langfristigen Einnahmen zu investieren.

Die Liegenschaft umfasst:

- **Moderne Gastronomie:** Attraktiv verpachtet mit einem langjährigen Vertrag an einen erfahrenen Betreiber, der sowohl die Gastronomie als auch die angrenzende Gartenoase professionell bewirtschaftet.
- **Gut frequentierte Trafik:** Ebenfalls langfristig verpachtet und eine stabile Ertragsquelle.
- **Sechs neuwertige Wohnungen:** Komplett modernisiert und zuverlässig vermietet, ideal für zusätzliche Mieteinnahmen.
- **Großzügige Gartenoase:** Ein besonderer Mehrwert für die Gastronomie, perfekt für Events, Außengastronomie oder Entspannung – betrieben vom Gastronomiepächter.

Mit 1.511 m² Grundfläche bietet dieses Objekt nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch eine nachhaltige Rendite dank bestehender Pachtverträge und einer soliden Mieterstruktur.



Highlights für Investoren:

- Langfristige Pachtverträge in Gastronomie und Trafik bieten Ihnen Planungssicherheit.
- Voll vermietete Apartments garantieren zusätzliche Einnahmen.
- Kein zusätzlicher Entwicklungsaufwand – das Objekt ist komplett ausgereift und sofort rentabel.
- Die Gartenoase als Teil der Gastronomie erweitert das Potenzial und die Attraktivität des Standorts.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in ein bereits etabliertes Renditeobjekt zu investieren, das Stabilität und Potenzial vereint.

Sichern Sie sich diese Investition in die Zukunft! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**





LOKALBEREICH



LOKALBEREICH



LOKALBEREICH



LOKALBEREICH



GASTGARTEN



SÉPARÉE

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at





GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK



GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK



GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK



GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK



GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK



GROSSER GASTGARTEN MIT AUSSCHANK

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at





TOILETTEN



TOILETTEN



KÜCHE



LAGER



LAGER GARAGE



ANLIEFERUNG

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at





AUSSENANSICHT / GASTGARTEN



AUSSENANSICHT



AUSSENANSICHT/TRAFIK



WOHNUNG



WOHNUNG



WOHNUNG

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at



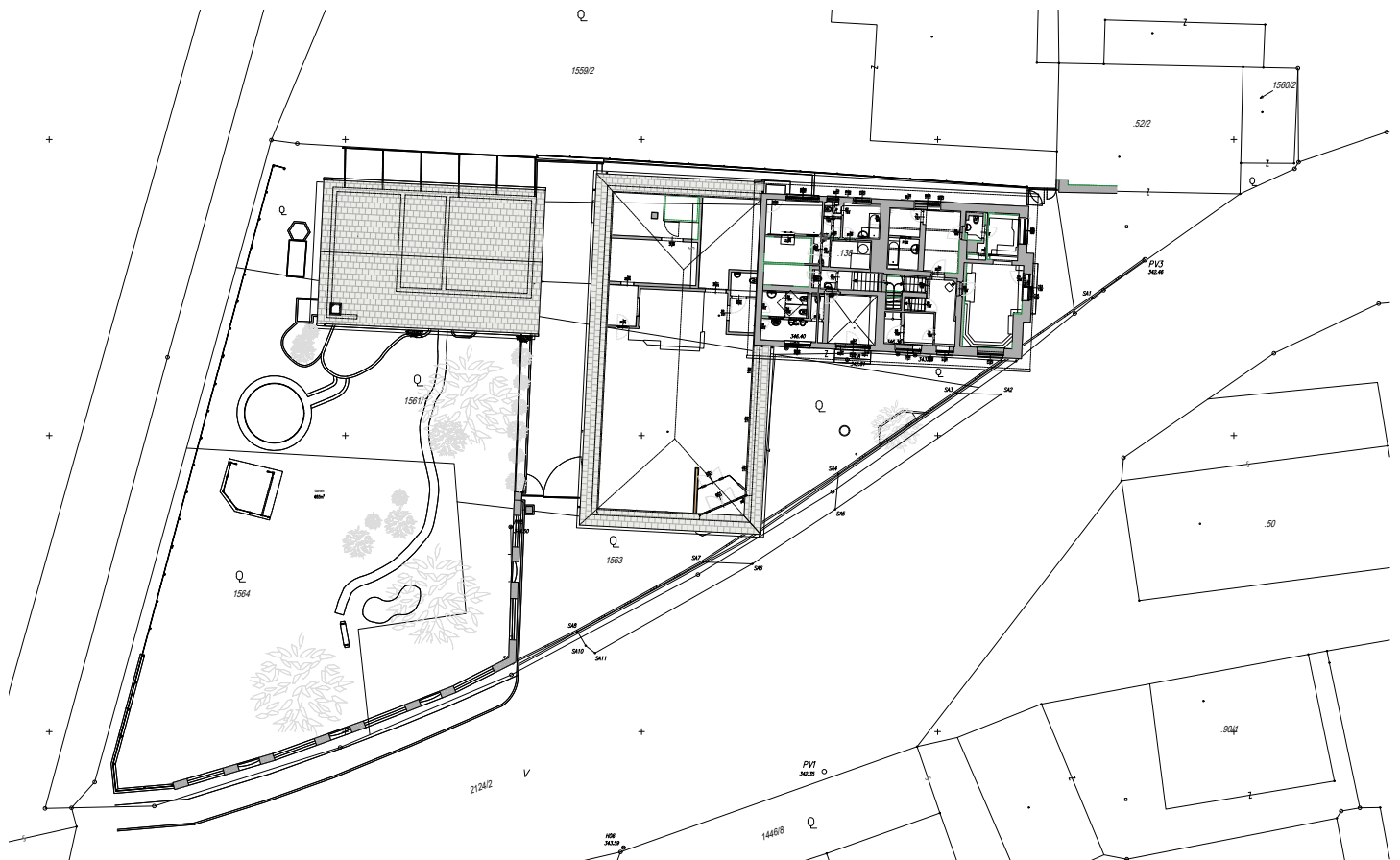




DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:300
 links unten: 10014 359270
 rechts oben: 10095 359325
 MGI Austria GK Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 K.A.
 Ersteller
 quest (quest)
 Erstellungsdatum: 22.08.2024

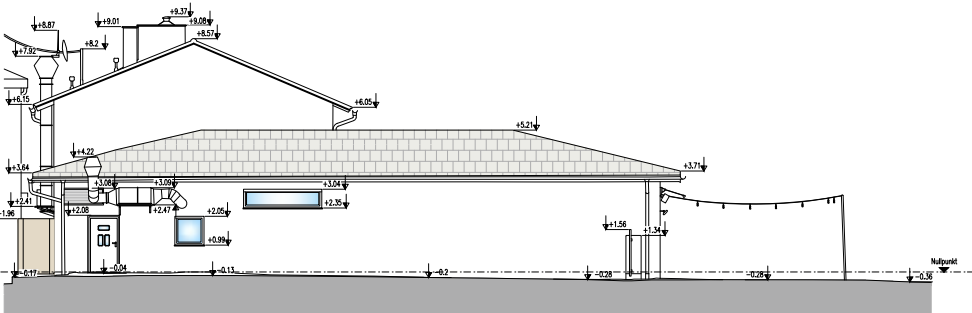
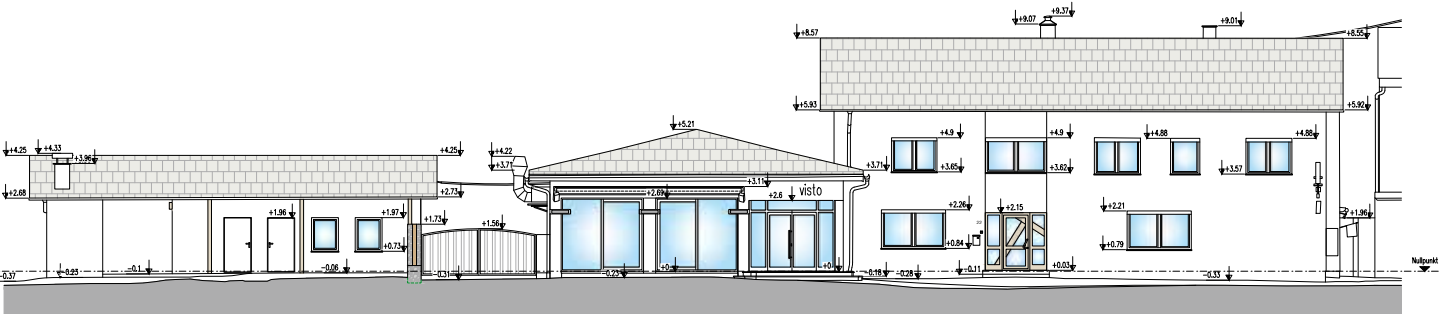
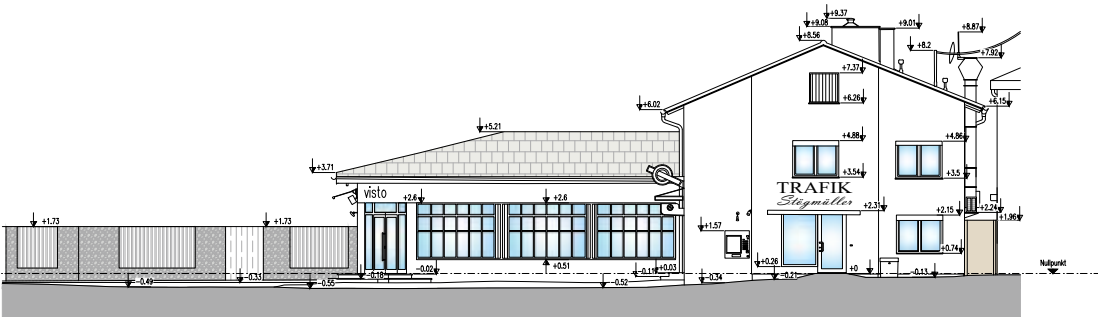
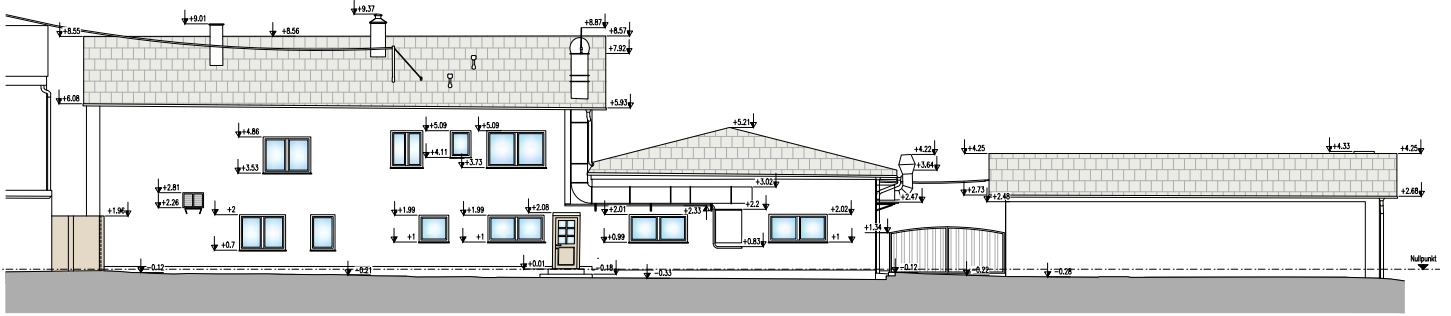
Digitales Oberflächennutzungs-
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.peak.post@oone.gv.at
 https://doris.oone.gv.at

**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
 Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
 Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
 Herr Hannes Glas
 +43 664 28 40 786
 immer@visto.at

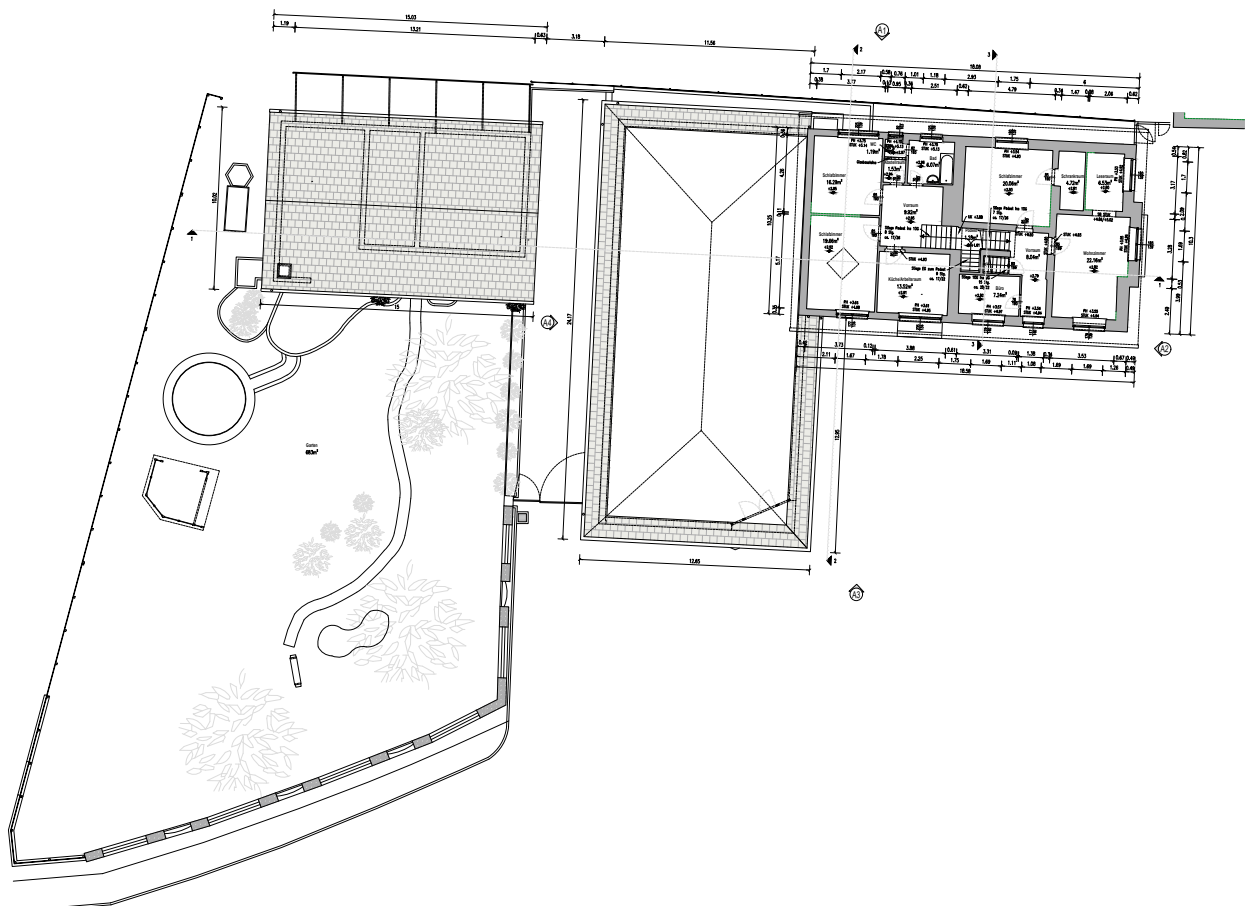
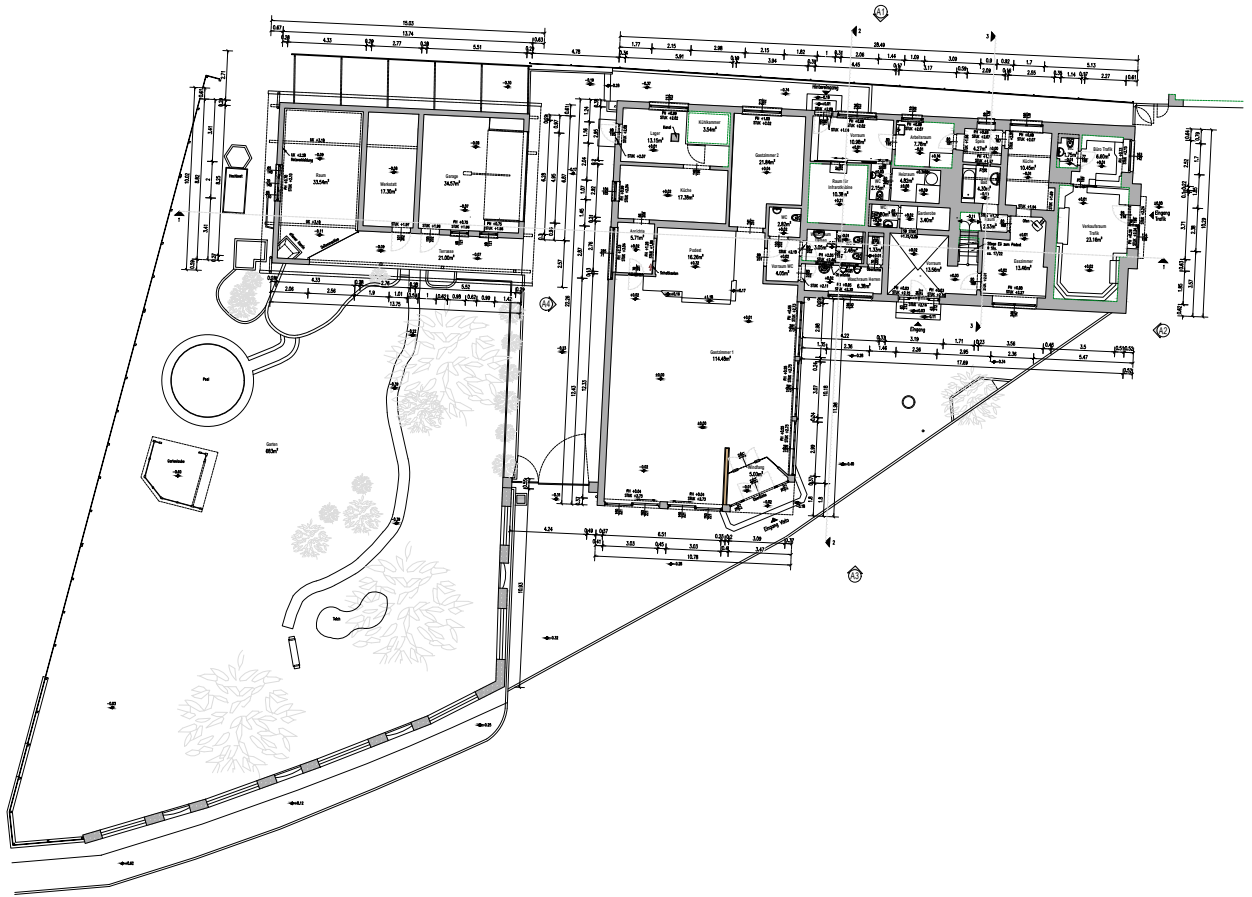




Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at

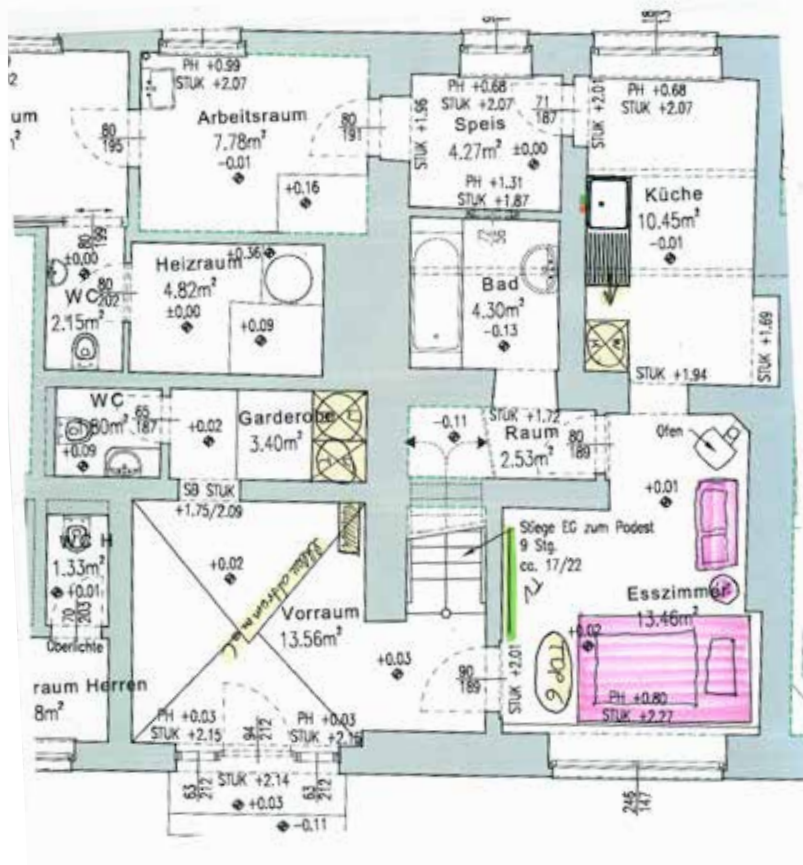
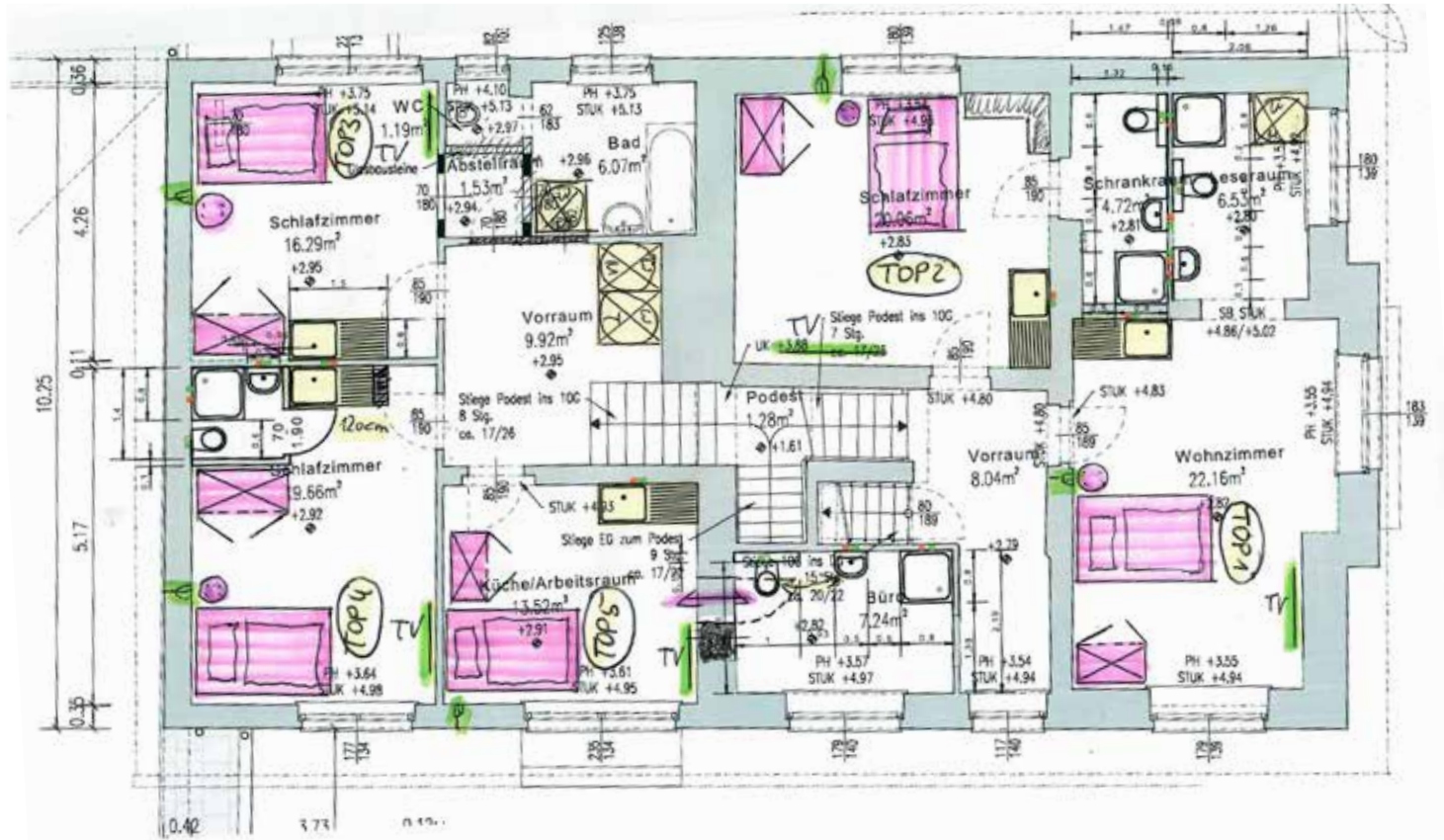




**Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.**

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at





Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!
Alle weiteren Unterlagen halten wir für Sie bereit.

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Hannes Glas
+43 664 28 40 786
immer@visto.at

