

**83512 Wasserburg am Inn**

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Wasserburg

**750.000 €**

Kaufpreis

**225 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**360 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Finestep Immobilien GmbH**

Max Heilmann

Tel.: 00491791468009

max.heilmann@hejlyx.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	360 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Stellplätze	3

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	750.000 €
provisionspflichtig	X

**Zustand**

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



## Ausstattung

### Stellplatzart

Garage

### Beschreibung zur Ausstattung

#### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- 360 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vollständig ausgebautes Erdgeschoss
- Zwei vermietete Gewerbeeinheiten
- Mieteinnahmen: ca. 3.000 € / Monat
- Genehmigter Ausbau im Dachgeschoss
- Zusätzliche Wohn- und Gewerbefläche realisierbar
- Attraktives Investment mit sofortiger Rendite und weiterem Potenzial



## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit großem Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage von Wasserburg. Das Gebäude überzeugt sowohl durch seine bereits solide Ertragslage als auch durch genehmigte Ausbaureserven, die zusätzliche Wertsteigerung ermöglichen.

Das Erdgeschoss ist vollständig ausgebaut und beherbergt drei attraktive gewerbliche Einheiten, die aktuell zuverlässig vermietet sind. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 3.000 €, wodurch sich das Objekt bereits im Ist-Zustand wirtschaftlich gut rechnet.

### Entwicklungspotenzial

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar:

Für dieses liegt bereits eine Genehmigung zum Ausbau vor. Geplant ist die Realisierung von einer zusätzlichen Wohneinheit sowie einer weiteren gewerblichen Einheit.

Damit bietet das Objekt hervorragende Möglichkeiten zur Ertragssteigerung und nachhaltigen Wertentwicklung – ideal für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer mit Weitblick.

Dieses Objekt verbindet stabile laufende Einnahmen mit attraktiven Ausbaureserven und stellt damit eine seltene Gelegenheit auf dem Wasserburger Immobilienmarkt dar. Sowohl für Kapitalanleger als auch für Entwickler bietet sich hier ein Projekt, das bereits heute überzeugt und morgen noch mehr leisten kann

Gerne beraten wir Sie persönlich zu den vielfältigen Möglichkeiten des Objekts und zeigen Ihnen das Haus im Rahmen eines Besichtigungstermins.

## Lage

Die Lage gehört zu den nachgefragten innerstädtischen Bereichen von Wasserburg am Inn und eignet sich hervorragend für gewerbliche Nutzer, Dienstleister sowie Konzepte, die Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden. Die zentrale Position ermöglicht kurze Wege und eine hohe Alltagseffizienz – ein wesentlicher Standortvorteil für Büro- und Praxisnutzungen.

Die historische Altstadt von Wasserburg am Inn ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein lebendiges Umfeld mit vielfältigen gastronomischen Angeboten, Einzelhandel, Banken, Ärzten und Dienstleistungsbetrieben. Zahlreiche Besorgungen und Termine lassen sich bequem zu Fuß erledigen, was den Standort besonders attraktiv für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner macht.

Durch die gute innerstädtische Einbindung profitiert die Lage von einer hohen Präsenz und Sichtbarkeit – ein klarer Pluspunkt für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit legen. Gleichzeitig ermöglicht das Umfeld eine klare Trennung zwischen Arbeits- und Rückzugsbereichen, ideal für eine Nutzung mit Büroräumen und optionalem Wohnen im oberen Geschoss.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraßen B15 und B304 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Rosenheim, München und Mühldorf. Der Bahnhof Wasserburg (Reitmehring) mit regelmäßigen Zugverbindungen, insbesondere nach München, ist gut erreichbar und unterstützt die Nutzung auch für Pendler oder externe Mitarbeiter.

Ergänzt wird die Lage durch den hohen Freizeit- und Erholungswert der Stadt Wasserburg am Inn. Spazier- und Radwege entlang des Inns sowie das vielfältige kulturelle Angebot bieten einen attraktiven Ausgleich zum Arbeitsalltag und steigern die Standortqualität nachhaltig.



Diese zentrale, flexible Lage bietet ideale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen mit ergänzender Wohnoption und stellt eine nachhaltig attraktive Adresse in Wasserburg dar.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionsfrei zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.















