



**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
ZENTRALER LAGE – FISCHACH**

EXPOSÉ

- 3 IM ÜBERBLICK**
Daten zum Objekt
- 4 OBJEKTBESCHREIBUNG**
Gebäude + Lage
- 6 LAGEBESCHREIBUNG**
Lage: 86850 Fischach
- 7 WOHNUNG IN BILDER**
Wohnung + Außenbereich
- 10 SONSTIGES**
Sonderabschreibung
- 11 GRUNDRISS**
Vom Keller bis zum 2. Obergeschoss

DATEN ZUM OBJEKT

Objekttyp: Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr: 1907
Heizung: Ölheizung
Grundstück: ca. 500 m²
Kaufpreis: 410.000,00 €



OBJEKTDESCHEIBUNG

Inmitten des Zentrums von Fischach erwartet Sie dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus, das eine perfekte Kombination aus Gewerbe- und Wohnflächen bietet. Das Gebäude aus dem Jahr 1907 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m² und beeindruckt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss ist fest an die Sparkasse Schwaben-Bodensee vermietet und sorgt für stabile Mieteinnahmen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über zwei geräumige Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss, die durch laufende Renovierungen modern gehalten wurden. Diese Wohnungen sind vielseitig nutzbar – sei es zur Selbstnutzung oder Vermietung – und bieten attraktive Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein liebevoll gestalteter Garten mit überdachtem Sitzbereich schafft zusätzlichen Wohnkomfort im Freien.

Trotz des leichten Modernisierungsbedarfs präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Es gibt bereits mehrere Nutzungsvarianten für das Gebäude die auch baurechtlich schon geprüft und genehmigt wurden. Sprechen Sie uns an! Wir erläutern gerne die Möglichkeiten bei einem persönlichen Gespräch.

Flächen	Ca. 270 m ²
Gewerbe (Umbau zur Wohnung möglich)	116 m ²
Wohnung OG	105 m ²
Wohnung DG	50 m ²
Stellplatz	2 (1 Garage)

LAGEBESCHREIBUNG

Die Marktgemeinde Fischach ist mit seinen über 5000 Einwohnern der Mittelpunkt der Staudenregion. Fischach liegt ca. 22 km westlich von Augsburg und ca. 75 km der Landeshauptstadt München entfernt.

Die nächste Autobahnauffahrt auf die A8 befindet sich im ca. 18 km entfernten Zusmarshausen. Der nächste Bahnhof mit Anbindung nach Augsburg, München und Ulm, ist in Gessertshausen und ist 8 km von Fischach entfernt. Das Objekt liegt in der Fischacher Ortsmitte.

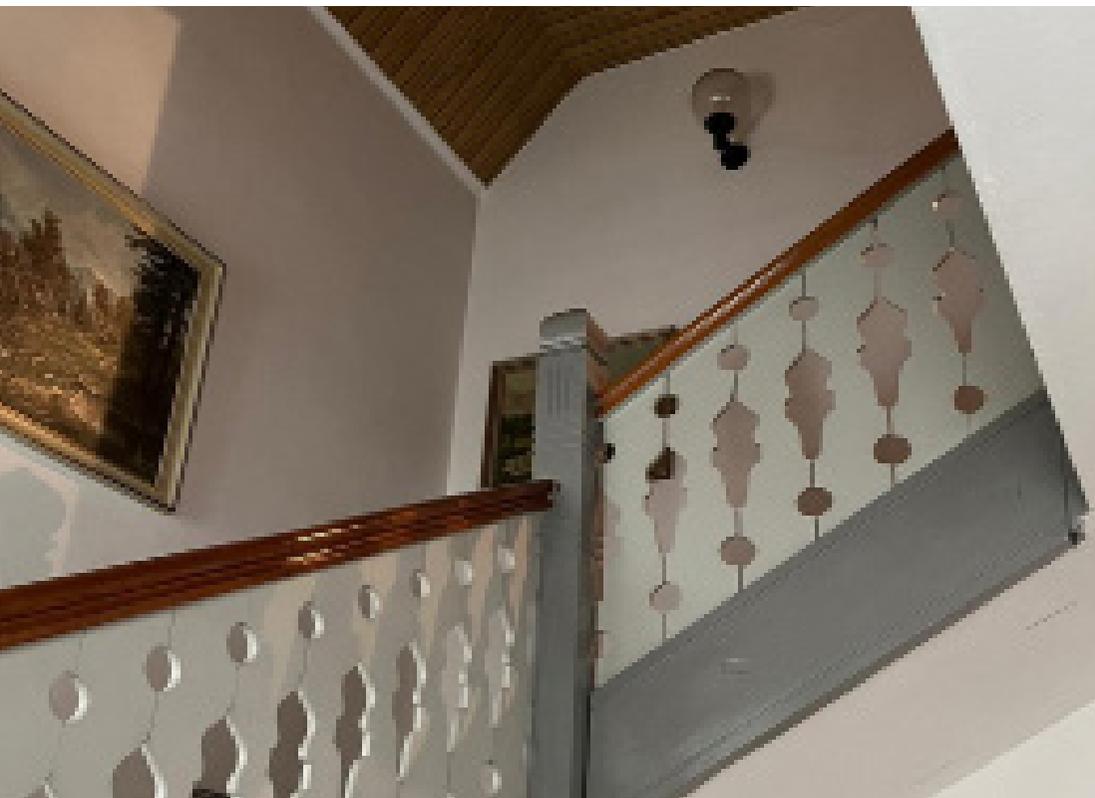
Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Fischach vorzufinden und leicht zu erreichen. Die Marktgemeinde Fischach verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. So erreichen Sie problemlos Supermärkte, Bäckereien, Tankstelle, Apotheke und einen Drogerie Markt.

Für Freizeitaktivitäten und Entspannung sorgt unter anderem das im Ort liegende Naturfreibad sowie der Naturpark westliche Wälder. Außerdem können dort verschiedene Sportarten betrieben werden.

Die Reaktivierung der Staudenbahn stellt in den kommenden Jahren die direkte Verbindung zwischen Fischach und Augsburg wieder her. Dies wird die Mobilität in der Region nochmals deutlich verbessern und Fischach noch attraktiver machen.



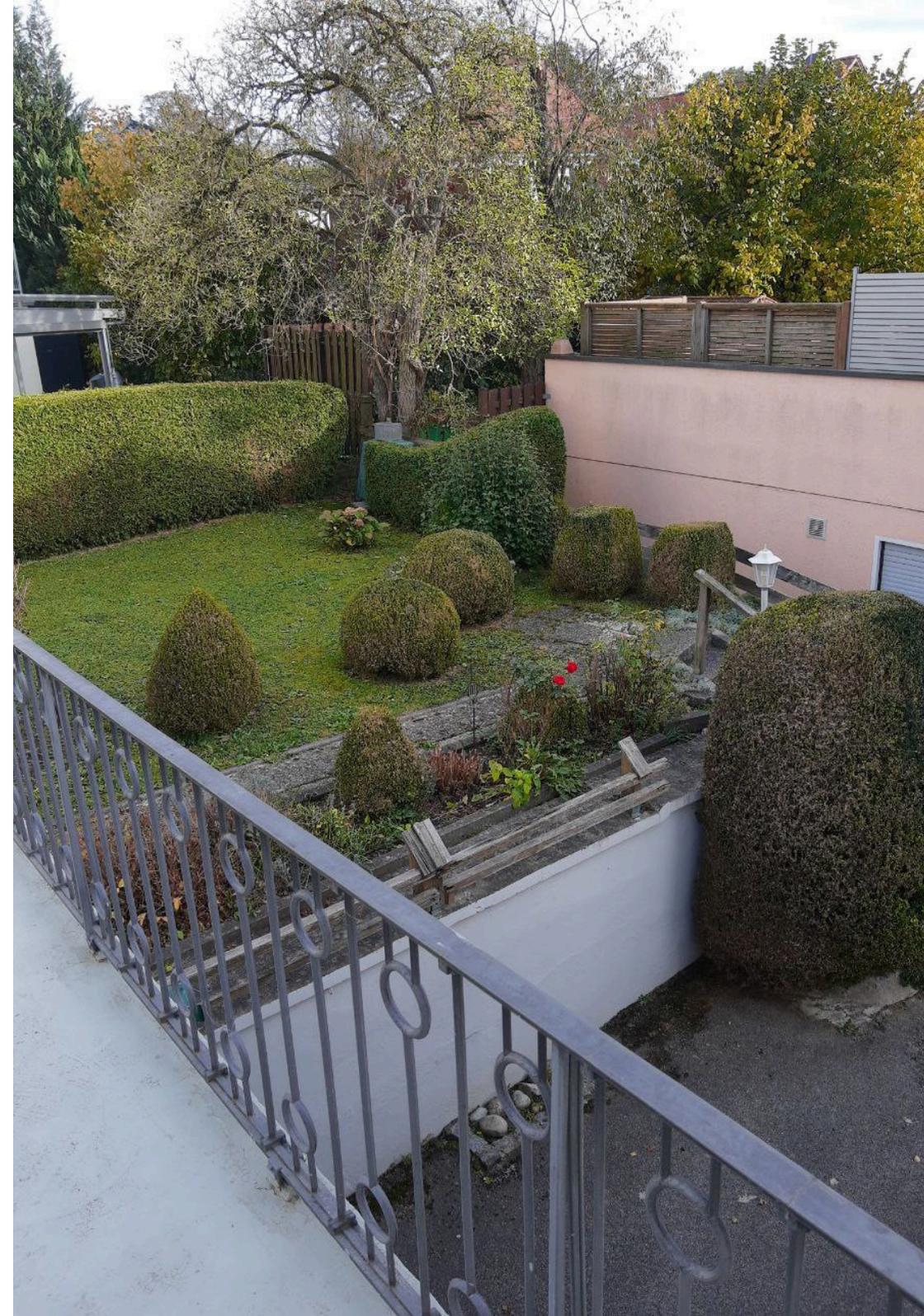
WOHNUNG IN BILDERN



WOHNUNG IN BILDERN



WOHNUNG IN BILDERN



Das Haus befindet sich im Sanierungsgebiet und macht das Objekt durch großzügige Abschreibungsmöglichkeiten noch lukrativer. Als Eigentümer können Sie im Falle einer Modernisierung oder Instandsetzung Ihrer Immobilie, die nicht durch Zuschüsse aus Sanierungsmitteln gedeckt ist, großzügigere Abschreibungen gemäß § 7 EStG vornehmen.

Dies gilt auch für Aufwendungen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, dass wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten werden soll.

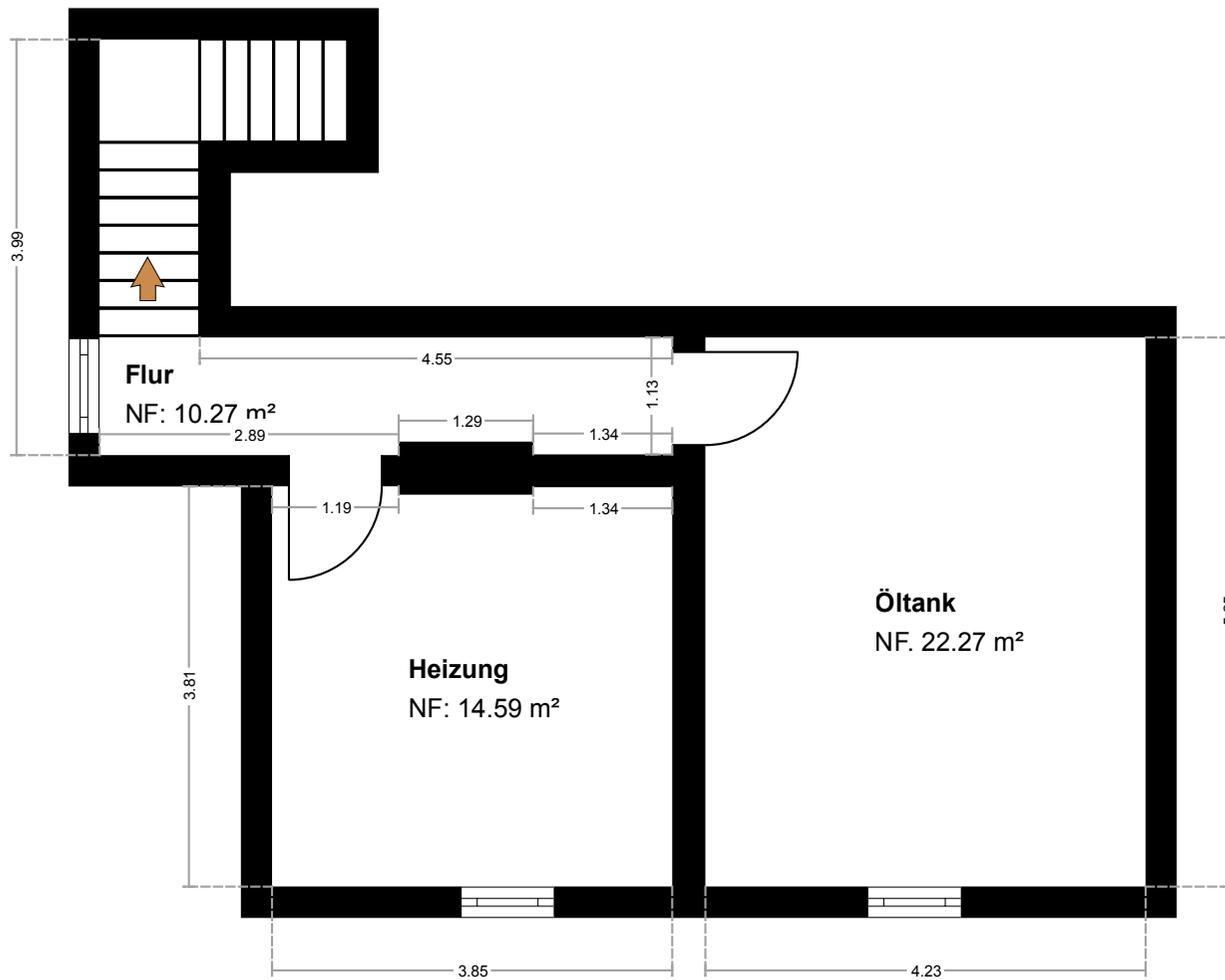


**KONTAKTIEREN
SIE UNS!**

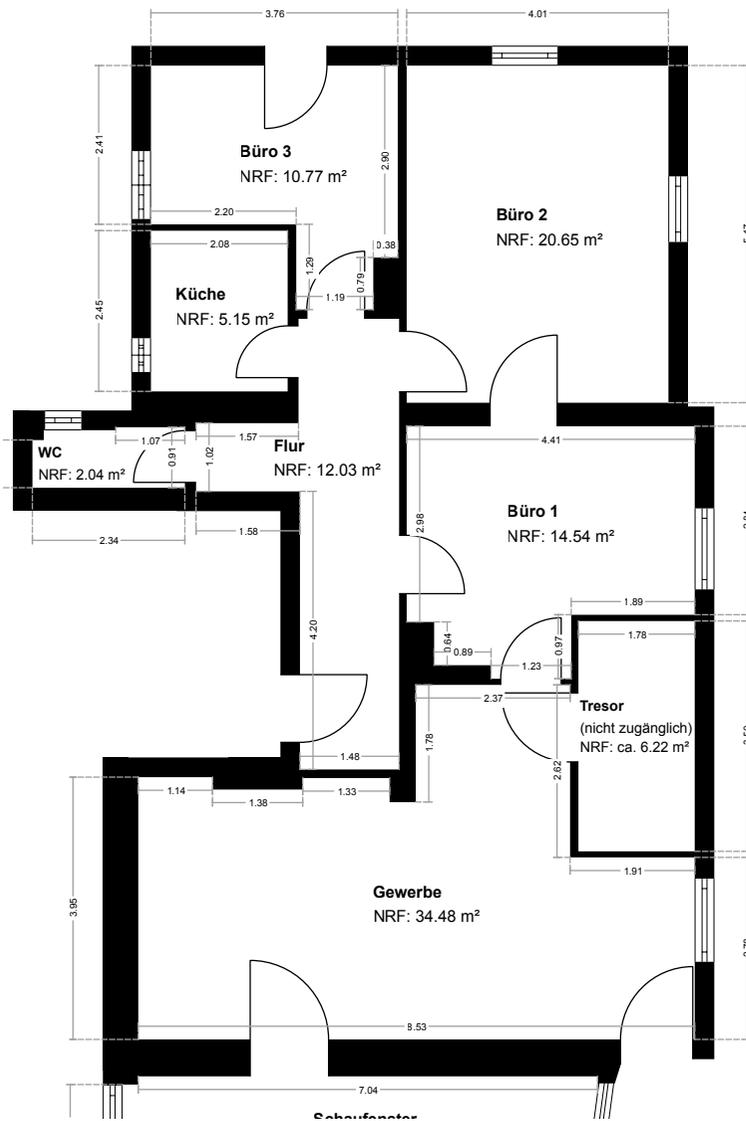
Gendner Immobilien GmbH
Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174
www.gendner-immobilien.de

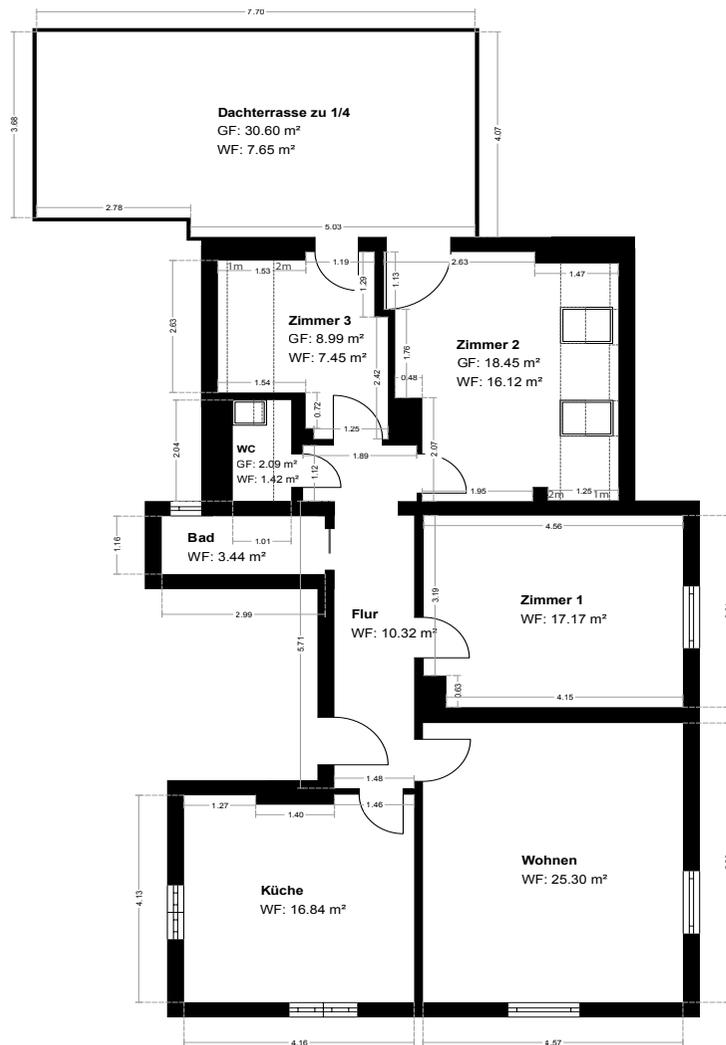
KELLER



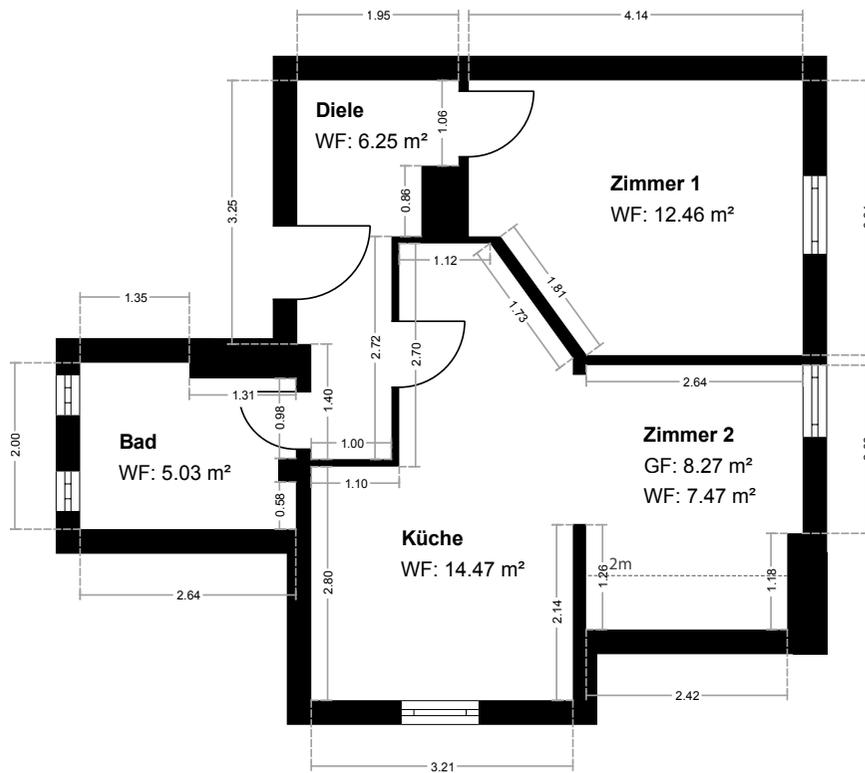
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS





Gendner Immobilien GmbH

Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174

www.gendner-immobilien.de

