

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Bad Griesbach

**Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus direkt am  
Stadtplatz in Bad Griesbach – 5,5 % BMR**



Objekt-Nr. OM-414634

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Schleburg

94086 Bad Griesbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	465,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	643,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Gesamtfläche	738,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	50.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,00
Modernisierung Jahr	2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Bestlage am Stadtplatz von Bad Griesbach im Rottal.

Die Immobilie ist Teil eines historisch geprägten Ensembles und verbindet eine stabile Bestandsvermietung mit umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre.

Das Objekt verfügt über einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Lagerflächen, Büro, Wohnen und einer etablierten Arztpraxis. Mehrere separate Zugänge, klar getrennte Erschließungen sowie ein Personenaufzug ermöglichen eine flexible Nutzung und gewährleisten eine nachhaltige Kapitalanlage mit gesichertem Cashflow.

Die ehemalige Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss wurde 2024/2025 inklusive des Treppenhauses umfassend modernisiert und neu strukturiert. Im vorderen, zum Stadtplatz orientierten Bereich befinden sich eine Fahrschule sowie eine kleine Einzelhandelsfläche. Der rückwärtige Bereich des Erdgeschosses wird in Verbindung mit dem Untergeschoss als großzügige Lagerfläche genutzt; Personalräume, Teeküche und WCs befinden sich im Untergeschoss.

Im Zuge der Neuaufteilung wurde das Treppenhaus vollständig erneuert, um zeitgemäße Fluchtwege sowie einen hellen, repräsentativen Eingangsbereich zu schaffen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine langfristig vermietete Wohnung mit Indexmietvertrag sowie eine kleine Büroeinheit.

Das zweite Obergeschoss ist an eine etablierte Arztpraxis vermietet, deren Flächen 2025 zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet wurden.

Das Dachgeschoss umfasst Speicher- und Lagerflächen sowie den Technikraum des Aufzugs und bietet – vorbehaltlich der Genehmigungslage – weitere Nutzungsperspektiven.

Ensembleschutz:

Für die Straßenfassade zum Stadtplatz besteht Ensembleschutz. Dieser beschränkt sich ausschließlich auf die äußere Fassadenansicht. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal; Innenräume, Grundrisse und technische Anlagen können – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – flexibel angepasst, modernisiert oder umgenutzt werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

AT Asset Management GmbH

Tel.: 08031 21 74 44

Schönenfeldstr. 17 | 83022 Rosenheim

Geschäftsführer: Andreas Mitterer | Thomas Schleburg

Registergericht Traunstein | HRB 31687

## Lage

Bad Griesbach im Rottal ist ein staatlich anerkannter Kurort im niederbayerischen Landkreis Passau und Teil des bekannten Bäderdreiecks Bad Griesbach – Bad Birnbach – Bad Füssing. Mit rund 9.000 Einwohnern verfügt der Standort über eine stabile kommunale Struktur und

eine überregional bedeutende Gesundheits- und Tourismuswirtschaft mit ganzjähriger Nachfrage.

Der Kur- und Wellnesstourismus sowie die Einbindung in eine der größten zusammenhängenden Golfregionen Europas sorgen für eine kontinuierlich hohe Besucherfrequenz und ein kaufkräftiges Publikum. Diese Rahmenbedingungen stärken nachhaltig den lokalen Einzelhandel sowie dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Der Stadtplatz bildet das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum von Bad Griesbach. Gastronomie, Einzelhandel, medizinische Versorgung und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar; regelmäßige Veranstaltungen und Märkte sichern eine dauerhaft hohe Aufenthaltsqualität. Die verkehrsgünstige Anbindung an Passau, Vilshofen und die regionalen Verkehrsachsen unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Gewerbemietee und langfristig orientierte Investoren.

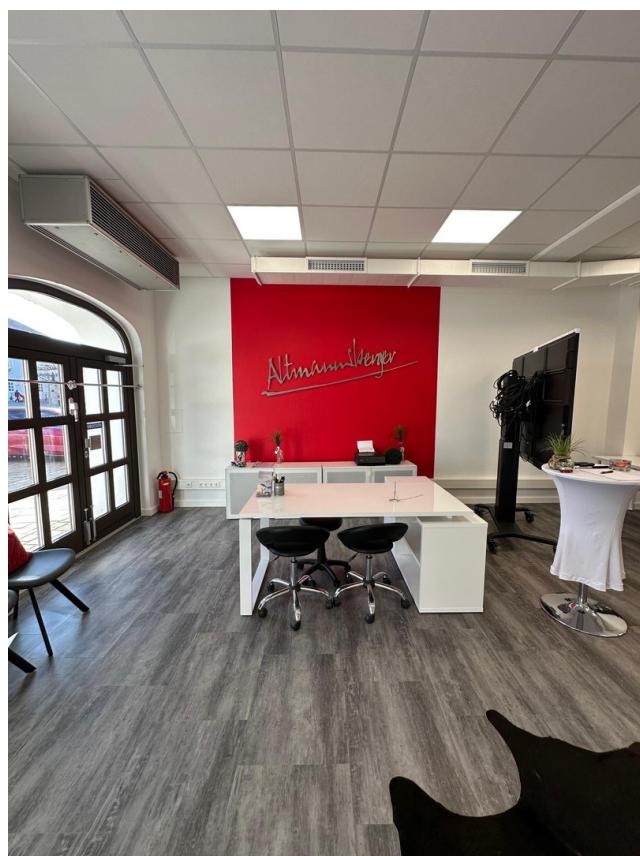
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Stadtplatz Panorama



Fahrschule EG

# Exposé - Galerie

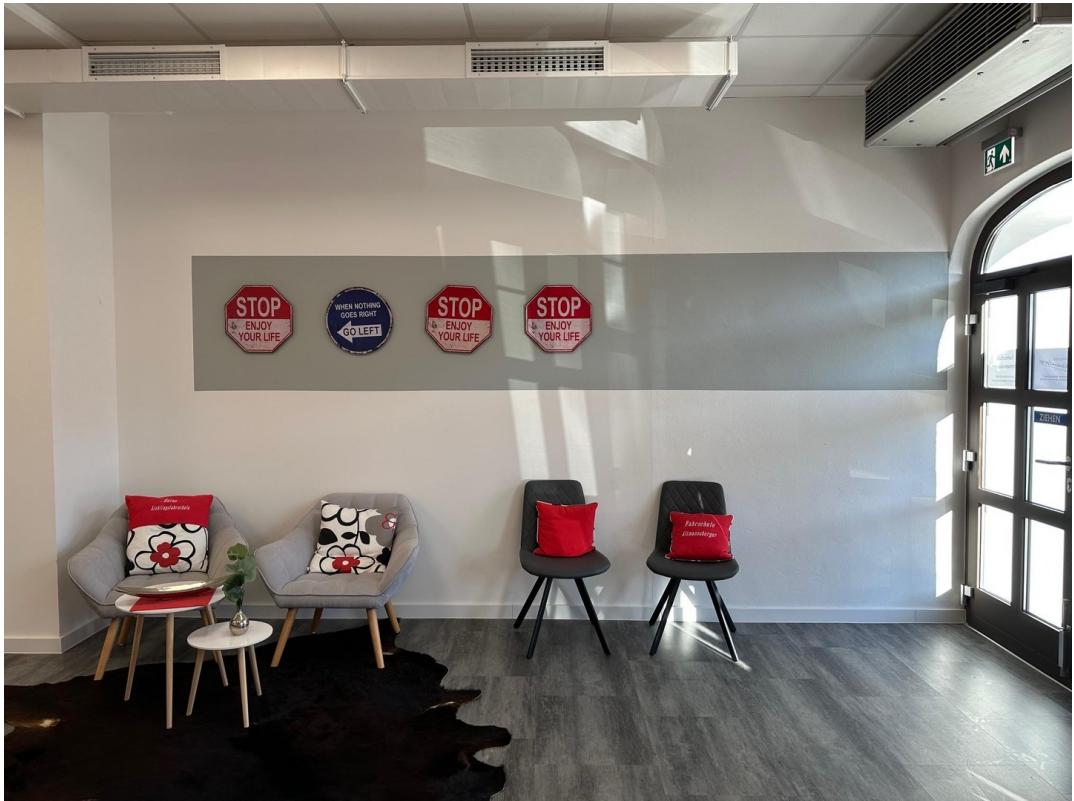


Fahrschule EG



Fahrschule EG

# Exposé - Galerie



Fahrschule EG



Fahrschule EG

# Exposé - Galerie



Fahrschule EG / Sanitäranlagen



Lagerfläche EG

# Exposé - Galerie



Lagerfläche UG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG / Küche



Wohnung 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG / WZ



Wohnung 1. OG / Bad II



Praxis Hausarzt 2. OG

# Exposé - Galerie



Praxis Hausarzt 2. OG



Praxis Hausarzt 2. OG

# Exposé - Galerie



Praxis Hausarzt 2. OG

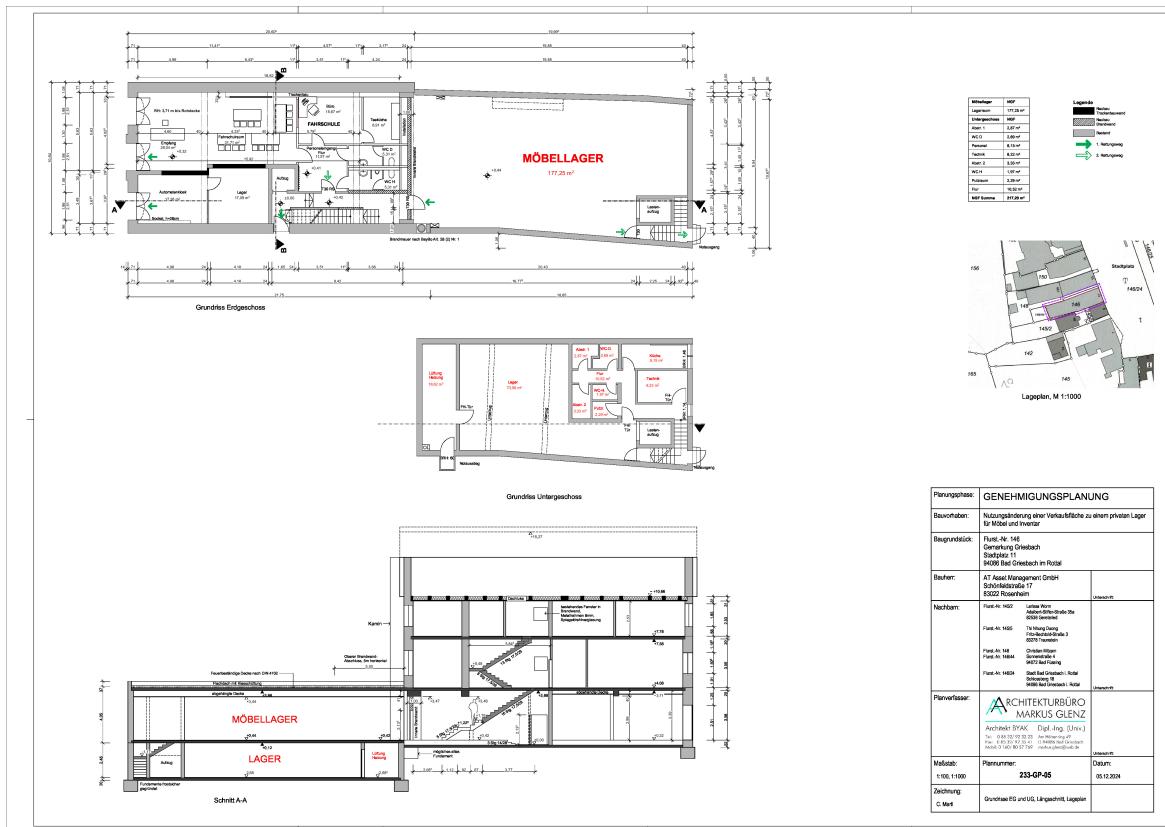


Dachboden

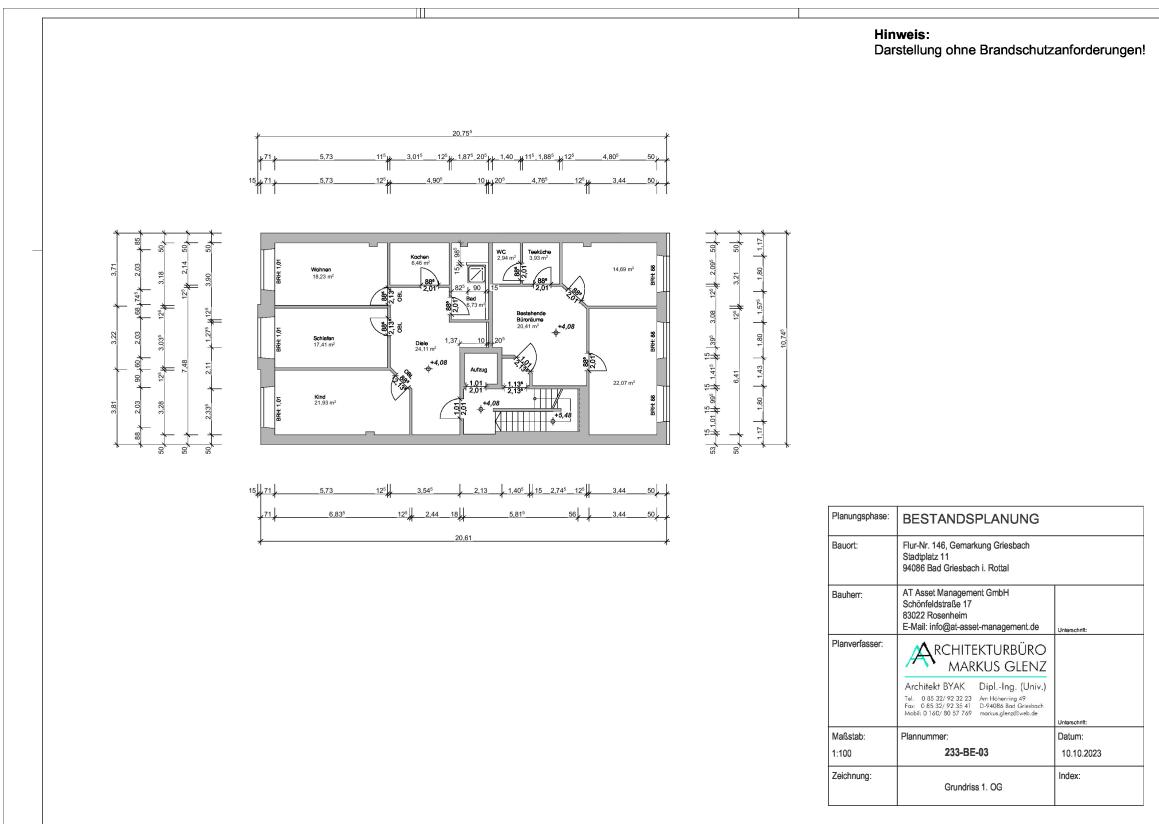


Luftaufnahme Stadtplatz

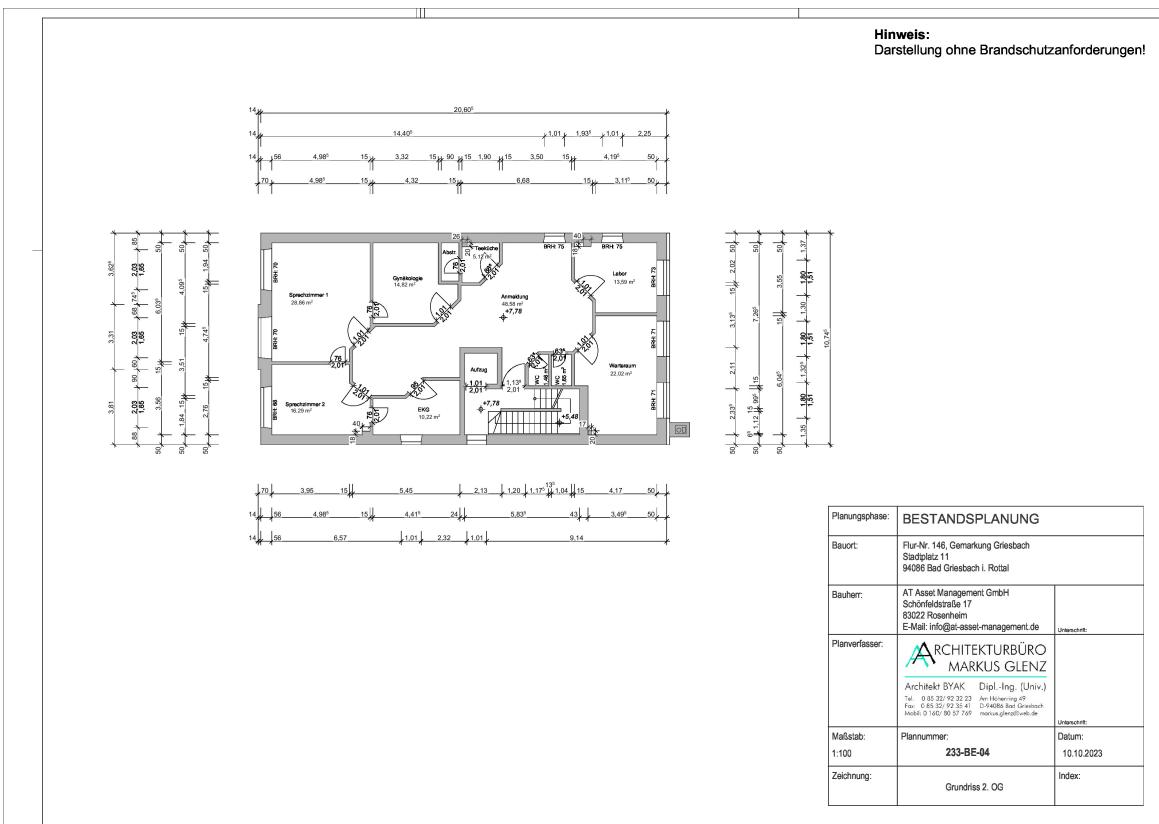
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

