

**ZUM STADTHAUS 1594 Schärding - revitalisiertes  
Stadthaus mit Geschichte**



ZUM  
STADT<sup>1594</sup>  
HAUS



**Objektnummer: 5753/516647580**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	94152 Neuhaus am Inn
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	595,85 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Infos zu Preis:</b>	

ANLEGER - Kaufpreis: 1.100.000€ zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

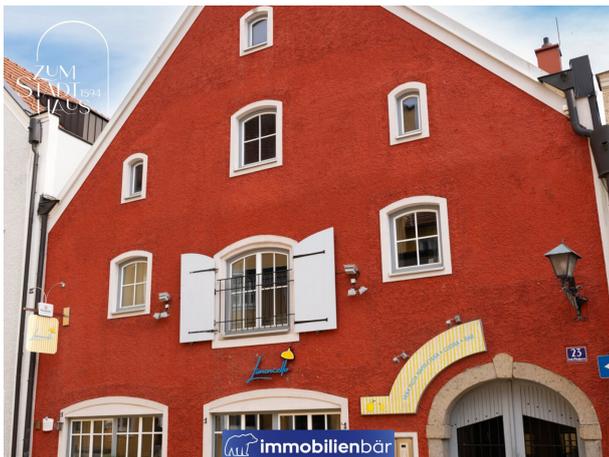
## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381





 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär







## Objektbeschreibung

Kennen Sie die Besonderheiten eines der ältesten und geschichtsträchtigsten Wirtschaftsgebäude des Innviertels? Eine Liegenschaft direkt im Zentrum von Schärding, einst als Ochsenhof bekannt und mit Wurzeln, die bis ins Jahr 1594 zurückreichen – bereit für einen neuen historischen Lebensabschnitt. Sie als Investor können die Geschichte dieses einzigartigen Stadthauses weiterschreiben und seine Bedeutung für die Region bewahren.

### Historische Werte neu interpretiert

Dieses außergewöhnliche Stadthaus im Zentrum von Schärding vereint beeindruckende historische Substanz mit modernem Komfort. In den Jahren 2004/2005 wurde das Gebäude mit viel Liebe zum Detail und großem finanziellem Aufwand revitalisiert und generalsaniert. Dabei wurde höchster Wert daraufgelegt, die ursprüngliche Bausubstanz zu bewahren und gleichzeitig ein modernes Nutzungskonzept zu integrieren.

### Attraktive Objektnutzung & Potenzial für zeitgemäße Entwicklung

Durch die aufwendige Revitalisierung wurde nicht nur die historische Substanz wertschätzend in Szene gesetzt, sondern auch eine zukunftsfähige Nutzung mit weiterem Entwicklungspotenzial geschaffen.

- So befindet sich im Erdgeschoss ein authentisches und gut geführtes italienisches Restaurant mit traditionellem Pizzeria, einem malerischen Innenhof und einem unverwechselbaren historischen Flair.
- Das Obergeschoss beherbergt eine hochwertig sanierte Hauptwohnung sowie zwei kleinere Wohneinheiten für Mitarbeiter oder Arbeiter. Diese sind erfolgreich vermietet.
- Und auch das Weiterentwicklungspotenzial des Gebäudes wurde berücksichtigt., denn das Dachgeschoss bietet noch enormes Potenzial zum Ausbau. Bereits vorhandene Pläne ermöglichen die Erweiterung um zwei weitere Wohnungen, um das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie voll zu nutzen.

### Eine Immobilie für Investoren mit Leidenschaft

Durch die einzigartige Mischung aus traditionellen und modernen Werten richtet sich dieses Objekt an Investoren mit einer Vorliebe für historische Bauten. Es bietet sowohl eine attraktive

Rendite, als auch die Möglichkeit, ein Stück Schäringer Stadtgeschichte zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kombination aus exzellenter Lage, hochwertiger Sanierung und vielseitiger Nutzung macht dieses Stadthaus zu einer einmaligen Kapitalanlage.

### **Highlights:**

- Revitalisiertes und generalsaniertes Stadthaus mit besonderem Flair
- 3 vermietbare Wohneinheiten
- 1 erfolgreich verpachtete Gastronomie
- Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss (Pläne vorhanden)
- Hochwertige Ausstattung
- Perfekte und zentrale Lage

**Lage:** *Ludwig-Pfliegl-Gasse 23, Schärding*

**Aktuelle Mieteinkünfte / Jahr € 36.000,- (Rendite: 3,24%)**

**Mögliche Mieteinkünfte / Jahr € ca. 70.860.- (Rendite: 6,45%)**

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <950m

Apotheke <975m

Klinik <4.525m

Krankenhaus <1.325m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <950m

**Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <275m

Polizei <5.525m

Post <1.225m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <1.650m

Autobahnanschluss <7.575m

Flughafen <6.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap