# Investment - Großes Grundstück und Gebäudeensemble mit Ausbaupotenzial in Niederöblarn

**Objektnummer: 170**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8960 Niederöblarn |
| **Nutzfläche:** | 1.068,18 m² |
| **Stellplätze:** | 16 |
| **Kaufpreis:** | 1.500.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.404,26 € |

**Provisionsangabe:**

54.000,00 € inkl. 20% USt.

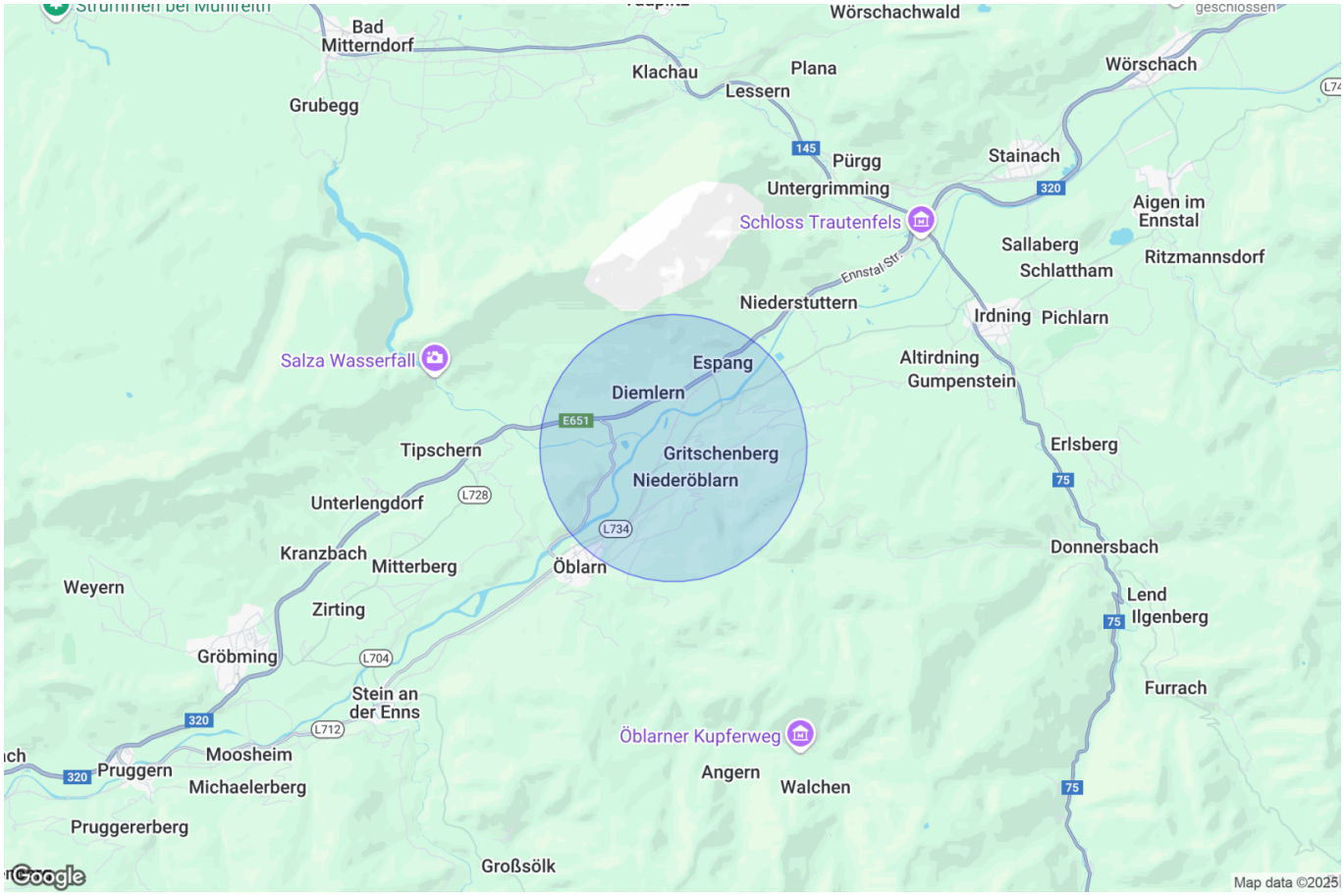
## Ihr Ansprechpartner

**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T +43 664 3134681
H +43 664 3134681

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Wörschachwald
Bad Mitterndorf
Klachau
Plana
Lessern
Wörschach
Grubegg
145
Pürgg
Stainach
Untergrimming
320
Aigen im Ennstal
Schloss Trautenfels
Sallaberg
Ritzmannsdorf
Schlattham
Ennstal Str.
Niederstuttern
Irdning
Pichlarn
Salza Wasserfall
Espang
Altirdning
Gumpenstein
Diemlern
E651
Tipschern
Gritschenberg
Erlsberg
Niederöblarn
75
Unterlengdorf
L728
L734
Kranzbach
Mitterberg
Öblarn
Donnersbach
Weyern
Lend
Zirting
Ilgenberg
Gröbming
L704
Stein an der Enns
Furrach
320
L712
Öblarner Kupferweg
Moosheim
Pruggern
Michaelerberg
Angern
Walchen
Pruggererberg
Großsölk
Google
Map data ©2025

# Objektbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein ca. **2.415 m² großes Grundstück** mit einem Gebäudeensemble, dass insgesamt 19 Wohnungen mit einer Größe zwischen 33 m² und 96 m² beinhaltet. Die gesamte Nutzfläche der pazifizierten Liegenschaft umfasst ca. 1.068 m². Hinzu kommt der südwestliche Teil des unverbauten Grundstücks, der ein ca. **505 m² großes separates Baugrundstück** repräsentiert.

**16 PKW-Abstellplätze** sind direkt vor bzw. hinter dem Haupthaus zu finden.

Das Haus eignet sich neben einer  ebenso hervorragend für dauerhafte Wohnzwecke oder einem Abverkauf der einzelnen Wohneinheiten - **Aufstockung und Zubau** durch Ausnutzung der höchstmöglichen Bebauungsdichte möglich.

## Fakten & Daten

- zentrale Ortslage mit großartigem Berg- und Fernblick
- Ruhelage abseits der Ennstal Bundesstraße
- 19 Apartments / Wohnungen
- ca. 2.415 m² plus nochmals ca. 505 m² Grundstücksfläche
- ca. 1.068 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 530 m² optional erzielbares Baugrundstück
- diverse Terrassen- und Balkonflächen
- 16 PKW-Abstellplätze
- parifiziert / teilweise bestandsfrei / teilweise befristet und unbefristet vermietet

- ca. 62% Leerstand / ca. 38% vermietet
- möglicher erzielbarer Nettomietertrag p.a. bei Vollvermietung ca. € 100.000,00

## Das Potential

- Langfristiger Ertrag durch Vermietung
- Hohe Eigenkapitalrendite bei einer potenziell hohen Auslastung
- Wertsteigerung der Liegenschaft
- Inflationsschutz des eingesetzten Kapitals
- Möglichkeit der Eigennutzung als großzügiges Mehrgenerationenhaus
- Mögliche Renovierung und Umbau auf hochwertige Ferienapartments

## Lage und Infrastruktur

Die Schladming-Dachstein Region im steirischen Bezirk Liezen beeindruckt mit einer imposanten Bergwelt und intakter Natur, zudem bietet sie das ganze Jahr über eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das Ennstal mit ihrer beeindruckenden Natur und Bergwelt erfreut sich ganzjährig vieler Besucher und verfügt dementsprechend über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Der Einstieg zu einem der größten Skigebiete Österreichs, der Ski amadé Region ist mittels der Hauser-Kaibling Bahn gegeben und in ca. 20 Fahrminuten bzw. 22 km entfernt.

## Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr von Süden (Villach ca. 180 km) bzw. Westen (München ca. 250 km) kommend mittels der A10 Tauernautobahn bis Knoten Ennstal - danach weitere ca. 60 km über die Ennstalbundesstraße B320 nach Niederöblarn.

Von Wien (ca. 250 km) kommend, führt die Anreise über die Semmering-Schnellstraße S6, weiter über die A9 und schließlich bei Liezen über die Ennstalbundesstraße B320.

Ungefähre Fahrtzeiten: **Wien 2 h 40 min** / **Graz 1 h 25 min** / **Salzburg 1 h 20 min** / **Villach 2 h 20 min** / **München 2 h 50 min**

Hervorragende Zugverbindungen via Liezen in ca. 22 km Entfernung - direkte EC/IC Züge aus Graz oder Salzburg. Von Wien aus geht es im 2-Stunden Takt mit Umstieg in Leoben in knapp 3 Stunden 40 Minuten nach Liezen. An Wochenenden und in den Sommermonaten verkehren Schnellzüge als Direktverbindung.

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Apotheke <9.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <7.500m
Polizei <7.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap