

MARKT.haus - Rohdiamant mit Ausbaukonzept



Objektnummer: 5753/516647966

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktplatz 9
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4982 Obernberg am Inn
Baujahr:	1850
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	450,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto zzgl. USt. und inkl. Baubewilligung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



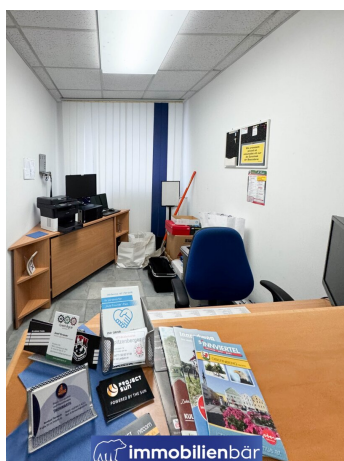
Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381







Objektbeschreibung

Altbaucharme mit bewilligtem Ausbaukonzept

Marktplatz 9 | 4982 Obernberg am Inn

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in absoluter Zentrumslage am Marktplatz 9 in Obernberg am Inn. Das

Grundstück umfasst ca. 789 m². Das Gebäude stammt vermutlich aus dem 18. oder 19. Jahrhundert (geschätztes Alter: 200–300

Jahre) und wurde zuletzt für eine umfassende Sanierung vorbereitet. Es besteht aus einem Erdgeschoss mit einem vermieteten

Geschäftslokal sowie zwei darüber liegenden Stockwerken, deren Wohnungen sich im entkernten Rohbauzustand befinden.

Kaufpreis: 230.000€ netto inkl. bewilligtes Ausbaukonzept

(ca. 639€/m² Wohnfläche)

Technische Eckdaten

- Widmung: Kerngebiet
- Baujahr: ca. 200–300 Jahre (geschätzt)
- Grundstücksfläche: 789 m²
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Fernwärme vorhanden
- Parkmöglichkeiten: öffentliche, gebührenfreie Parkplätze am Marktplatz + hauseigene Stellflächen bewilligt
- Derzeitige Nutzung:
 - EG: Geschäftslokal (63,5 m², befristet vermietet bis 31.03.2026) - 333€ netto pro Monat
 - OGs: 4 Wohnungen, entkernt (Rohbauzustand)
- Bausubstanz: gemischter Zustand, Sanierungsbedarf bei Fassade, Fenstern, Dach,

Feuchtigkeit vorhanden

Szenario 1 – Bestand erhalten & sanieren

- Wohnnutzfläche nach Sanierung: ca. 280–290 m² (2–4 Wohnungen) + EG Fläche
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 7,5 €/m² ? ca. 2.100–2.175 €/Monat
- Jahresnettomiete: ca. 25.200–26.100 €
- Sanierungskosten: ca. 850 €/m² ? 200.000–240.000 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,6 %
- Vorteil: geringerer Investitionsaufwand, schneller realisierbar

Szenario 2 – Umsetzung Umbaukonzept (mit Dachausbau & Lift)

- Wohnnutzfläche: ca. 433 m² (6 Einheiten geplant) + EG Fläche
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 8,5 €/m² ? ca. 3.680 €/Monat
- Jahresnettomiete: ca. 44.160 €
- Umbaukosten: ca. 1.000–1.050 €/m² ? 400.000–450.000 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,8 %
- Vorteile: Lift, Balkone, neue Grundrisse, zukunftsfitte Struktur

Fazit & Highlights

Diese Liegenschaft bietet sowohl im IST-Zustand als auch bei Umsetzung des bewilligten Umbaukonzepts

ein attraktives Investment für Sanierungsprofis und Projektentwickler. Die Lage direkt im Zentrum von Obernberg

mit guter öffentlicher Infrastruktur sowie Anbindung an das Fernwärmenetz bietet

beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung oder Verwertung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <50m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <325m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <3.900m

Polizei <100m

Verkehr

Bus <50m

Bahnhof <5.775m

Autobahnanschluss <6.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap