

## **MARKT.haus - Rohdiamant mit Ausbaukonzept**



**Objektnummer: 5753/516647965**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktplatz 9
Art:	Grundstück
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



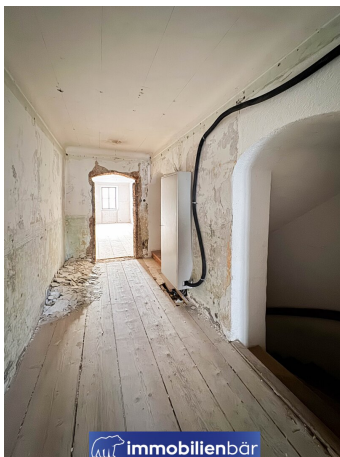
### Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

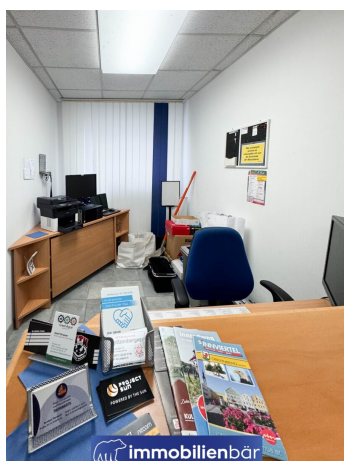
T +43 664 1049381











# 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 m<sup>2</sup>. 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€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

### **Technische Eckdaten**

- Widmung: Kerngebiet
- Baujahr: ca. 200–300 Jahre (geschätzt)
- Grundstücksfläche: 789 m<sup>2</sup>
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Fernwärme vorhanden
- Parkmöglichkeiten: öffentliche, gebührenfreie Parkplätze am Marktplatz + hauseigene Stellflächen bewilligt
- Derzeitige Nutzung:
  - EG: Geschäftslokal (63,5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (2–4 Wohnungen) + EG Fläche
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 7,5 €/m<sup>2</sup> ? ca. 2.100–2.175 €/Monat
- Jahresnettomiete: ca. 25.200–26.100 €
- Sanierungskosten: ca. 850 €/m<sup>2</sup> ? 200.000–240.000 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,6 %
- Vorteil: geringerer Investitionsaufwand, schneller realisierbar

### **Szenario 2 – Umsetzung Umbaukonzept (mit Dachausbau & Lift)**

- Wohnnutzfläche: ca. 433 m<sup>2</sup> (6 Einheiten geplant) + EG Fläche
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 8,5 €/m<sup>2</sup> ? ca. 3.680 €/Monat
- Jahresnettomiete: ca. 44.160 €
- Umbaukosten: ca. 1.000–1.050 €/m<sup>2</sup> ? 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