

Projektentwicklung mit Bestand – Wohnungen, Apartments oder betreutes Wohnen!



Objektnummer: 2201/51

Eine Immobilie von GOVIA Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	719,00 m ²
Keller:	166,67 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Engin Weinberger

GOVIA Immobilien GmbH
Arnsdorferstraße 2
5110 Oberndorf bei Salzburg

H +43 664 22 75 372

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















Objektbeschreibung

Nicht jedes Entwicklungsgrundstück beginnt bei Null.

Die Liegenschaft mit Bestand bietet Projektentwicklern und Investoren die seltene Gelegenheit, eine gepflegte Bestandsimmobilie mit attraktivem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Statt eines klassischen Neubauprojektes eröffnet sich hier die Chance, vorhandene Werte intelligent weiterzuentwickeln und daraus ein zukunftsorientiertes Wohn- und Investmentprojekt zu schaffen.

Auf einem rund 1.700 m² großen, nahezu rechteckigen Grundstück, befindet sich ein massiv errichtetes Gebäude mit rund 720 m² Nutzfläche. Bereits heute umfasst die Liegenschaft mehrere Wohnungen, vermietbare Zimmer sowie großzügige Gemeinschaftsflächen. Die bestehende Gebäudesubstanz ermöglicht eine wirtschaftlich nutzbare Ausgangsbasis und eröffnet gleichzeitig vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Die bekannten Bebauungsbestimmungen mit einer GRZ von 0,5 und drei zulässigen Vollgeschossen schaffen attraktive Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Bestandes. Dachgeschossausbau, Neuorganisation bestehender Flächen sowie Erweiterungen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten bieten interessante Perspektiven für Investoren mit Weitblick.

Ob klassische Mietwohnungen, Mitarbeiterwohnungen, Serviced Apartments oder betreutes Wohnen – die Kombination aus gepflegter Substanz, großzügigem südseitigem Garten und langfristigem Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer außergewöhnlichen Investmentchance.

Highlights

- ca. 1.700 m² Grundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt
- rund 720 m² Bestandsnutzfläche
- gepflegte Gebäudesubstanz – sofort nutzbar
- großer, südseitig ausgerichteter Garten
- Widmung überwiegend Kerngebiet mit rückwärtigem Wohngebiet

- GRZ 0,5 mit drei zulässigen Vollgeschossen
- Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten gemäß baurechtlichen Rahmenbedingungen
- bestehende Wohnungen und vermietbare Zimmer
- Lifteinbau nach Genehmigung realisierbar
- zahlreiche Stellplätze
- ideal für Mietwohnungen, Mitarbeiterwohnungen, Serviced Apartments oder betreutes Wohnen

Eine Investition beginnt mit einer Idee.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft persönlich und zeigen Ihnen die Möglichkeiten, die sich aus Bestand, Grundstück und zukünftiger Entwicklung ergeben.

Wir weisen darauf hin, dass Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises durchgeführt werden.

Diese Vorgabe erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers und dient der Wahrung der Diskretion sowie einer effizienten Abwicklung des Verkaufsprozesses.

Rufen Sie uns an – wir freuen uns darauf, Ihnen das Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap