Entwicklungsobjekt im Kerngebiet – Wohnen, Gewerbe und Tourismus in erster Reihe zur Donau



Objektnummer: 7056/212

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartszell
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Kaufpreis:	98.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

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


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


DORIS Landkarte
.56/1
.56/2
823/3
.55
.66
54/1
823/5
.67
54/2
823/5
53
.51
.49
.68
52
.69
M 1:250


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Entwicklungschance direkt an der Donau

In erster Reihe zur Donau gelangt eine vielseitig nutzbare Bestandsliegenschaft mit erheblichem Entwicklungs- und Neugestaltungspotenzial zum Verkauf.

Das bestehende Gebäude befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Eine bloße oberflächliche Modernisierung wird dem Objekt voraussichtlich nicht gerecht. Je nach zukünftiger Nutzung und wirtschaftlichem Konzept sind eine umfassende Sanierung, eine grundlegende Neuorganisation der vorhandenen Bausubstanz, ein Teilabbruch mit ergänzender Neuerrichtung oder auch eine weiterreichende Neuentwicklung denkbar.

Gerade diese Offenheit macht die Liegenschaft für Käufer interessant, die nicht an eine bestehende Nutzung gebunden sein möchten, sondern ein eigenständiges Projekt an einem außergewöhnlichen Standort realisieren wollen.

Das Grundstück umfasst laut den vorliegenden Unterlagen rund **350 m²**. Für das Bestandsgebäude sind derzeit ca. **100 m² Wohnfläche** ausgewiesen. Hinzu kommen großzügige Keller-, Neben- und Dachbodenbereiche, die im Zuge einer zukünftigen Planung gesondert zu beurteilen sind.

Die vorhandene Öl-Zentralheizung sowie wesentliche Teile der technischen Installationen entsprechen einem älteren Ausstattungsstand. Die Funktionsfähigkeit und weitere Verwendbarkeit der Heizungsanlage sowie der übrigen technischen Einrichtungen wurden nicht überprüft und sind durch entsprechende Fachbetriebe zu beurteilen.

Aufgrund der Widmung als Kerngebiet und der prominenten Lage unmittelbar an der Donau sind unterschiedliche Nutzungskonzepte vorstellbar, beispielsweise:

- Sanierung und Nutzung als individuelles Wohnhaus,
- Schaffung mehrerer Wohn- oder Vermietungseinheiten,
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe,
- Gastronomie, Café oder kleines Lokal,

- Gästezimmer, Ferienapartments oder Beherbergungsbetrieb,
- touristische beziehungsweise freizeitbezogene Nutzung,
- Büro-, Atelier-, Praxis- oder Gemeinschaftsflächen,
- Teilabbruch und Neuerrichtung eines zeitgemäßen Gebäudes,
- Einbindung in ein größeres angrenzendes Entwicklungskonzept.

Die Lage bietet insbesondere für publikumsorientierte, gastronomische und touristische Nutzungen ein hohes Maß an Sichtbarkeit. Gleichzeitig eröffnet die Liegenschaft auch für Wohn-, Vermietungs- oder gemischte Nutzungskonzepte interessante Perspektiven.

Das Objekt wird ausdrücklich als umfassend sanierungsbedürftige Entwicklungsliegenschaft angeboten. Je nach geplantem Nutzungskonzept ist mit erheblichen baulichen und technischen Maßnahmen zu rechnen. Die Vermarktung richtet sich daher insbesondere an handwerklich erfahrene Käufer, Projektentwickler, Investoren, Gastronomen oder Betreiber, die den Wert weniger im gegenwärtigen Zustand als vielmehr in der Lage, der Widmung und den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erkennen.

Diese Liegenschaft bietet die seltene Gelegenheit, einen Standort in erster Reihe zur Donau nach eigenen Vorstellungen neu zu denken und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Hinweis: Sämtliche dargestellten Nutzungs-, Umbau-, Abbruch- und Entwicklungsmöglichkeiten verstehen sich vorbehaltlich einer technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und behördlichen Prüfung. Die angegebenen Flächen basieren auf den derzeit vorliegenden Unterlagen und sind als Circa-Angaben zu verstehen.

Energieausweis: Das Bestandsgebäude wird aufgrund seines schlechten Erhaltungszustands als objektiv abbruchreif im Sinne des § 5 Z 2 EAVG angeboten; der Verkauf erfolgt unter der Annahme eines Abbruchs binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss. Daher besteht derzeit keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises. Sollte eine Sanierung bzw. Weiterverwendung des Bestandsgebäudes beabsichtigt sein, wird selbstverständlich ein Energieausweis erstellt; mögliche Umbau- und Sanierungskonzepte können gerne gemeinsam besprochen werden.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

unverbindlichen Besichtigungstermins vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap