Großzügiges Entwicklungsobjekt im Kerngebiet von Engelhartszell – vielseitig nutzbar an der Donau



Objektnummer: 7056/209

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartszell
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	425,00 m²
Nutzfläche:	425,00 m²
Balkone:	1
Keller:	188,72 m²
Heizwärmebedarf:	F 227,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	338.000,00 €

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


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


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

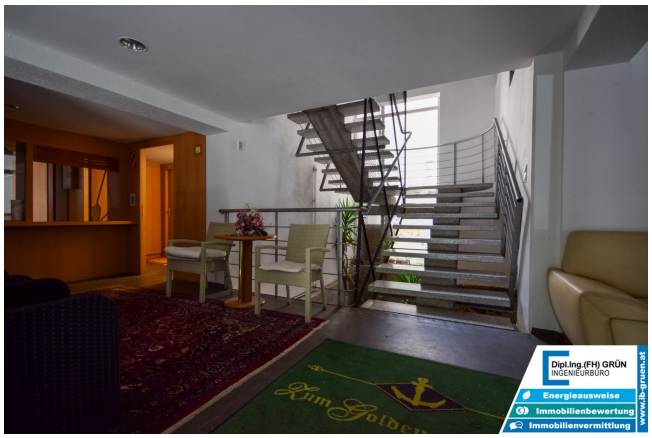

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


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

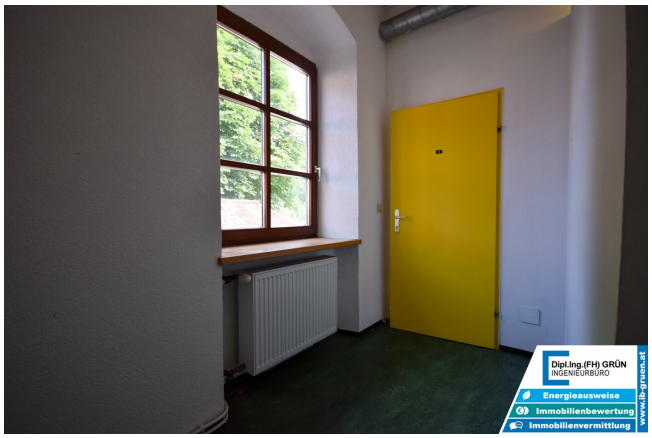

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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

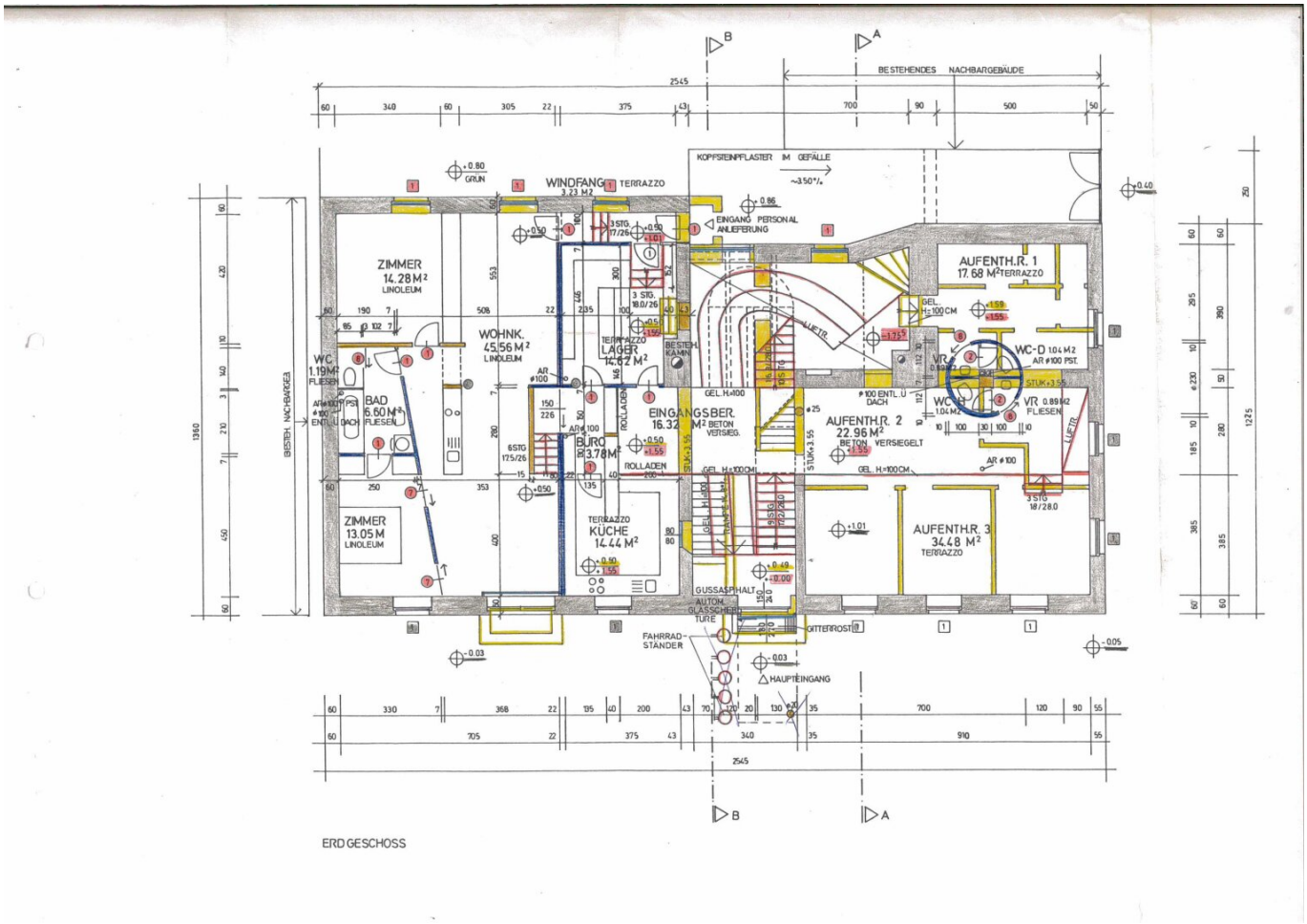

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

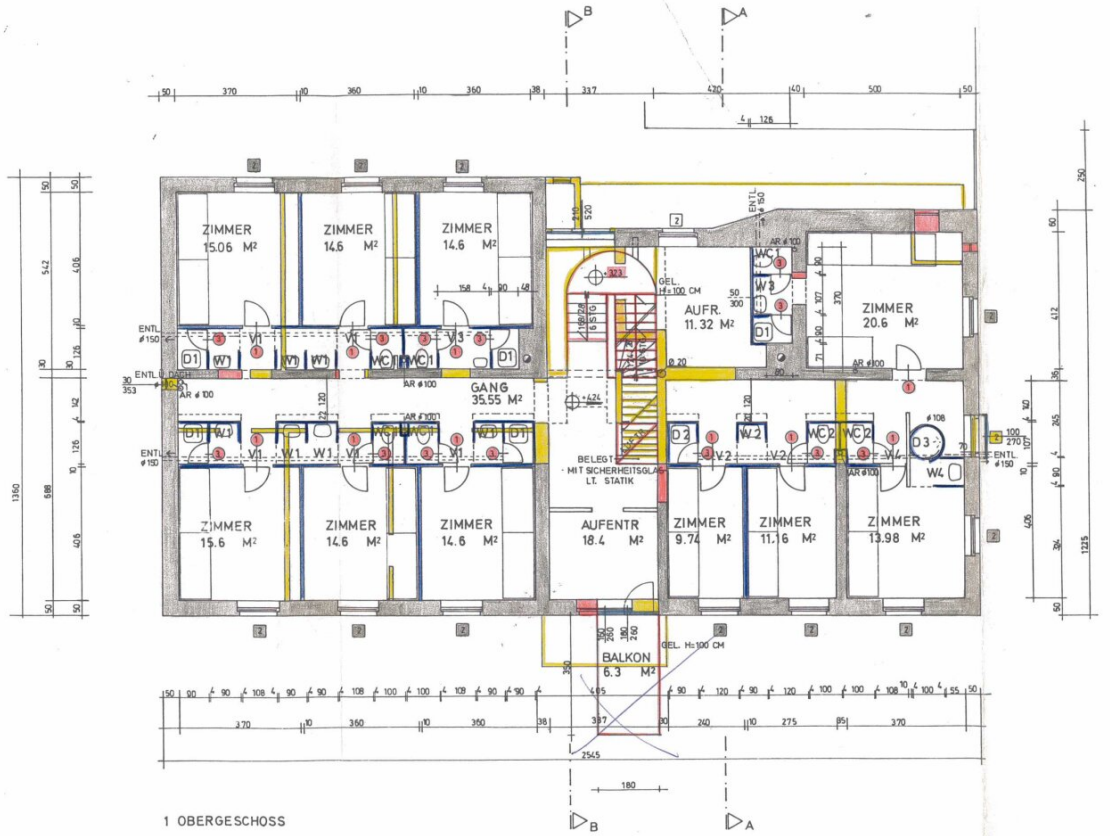

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


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


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

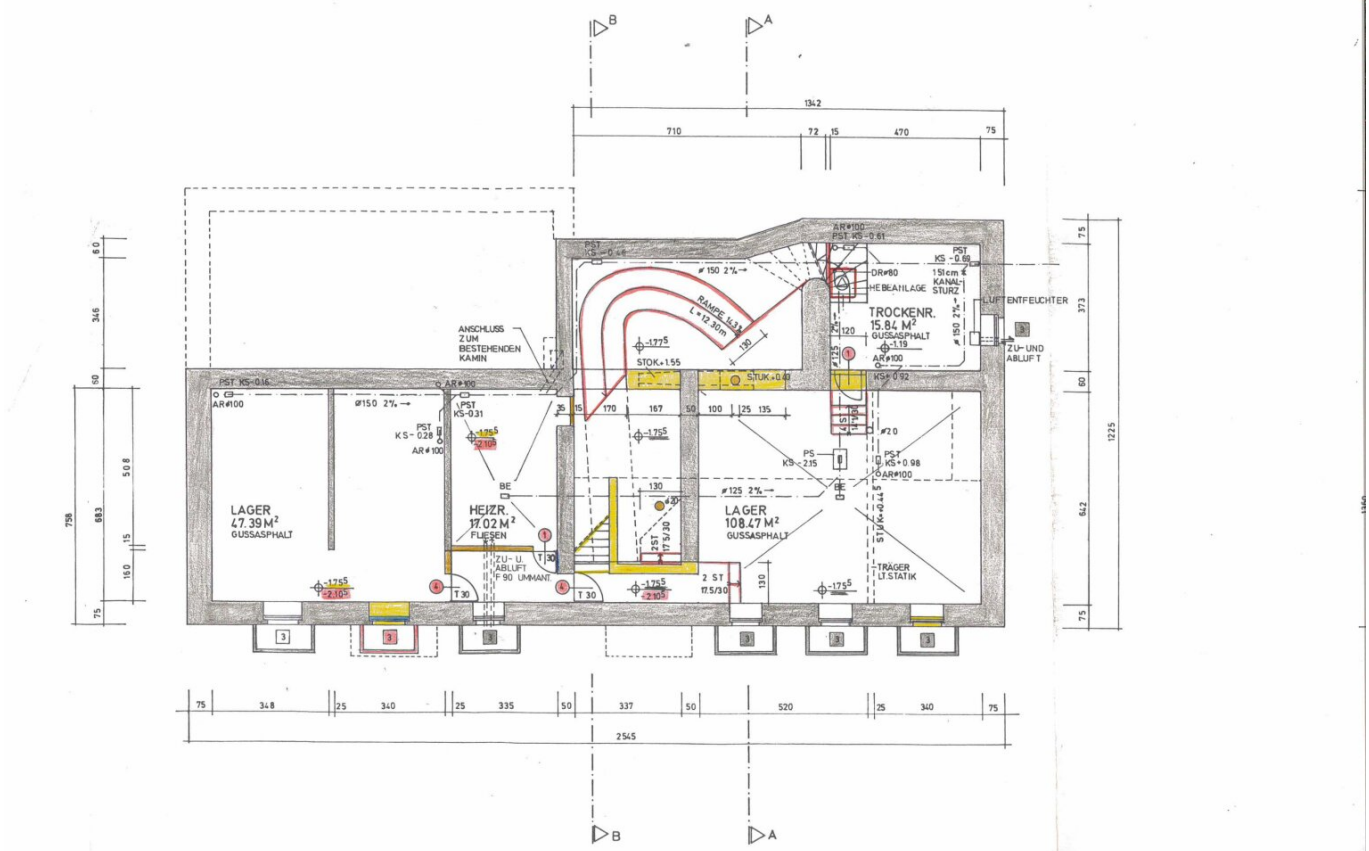

GAHLEITNER
VIESMANN
VITOLADENS 300
GAHLEITNER
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

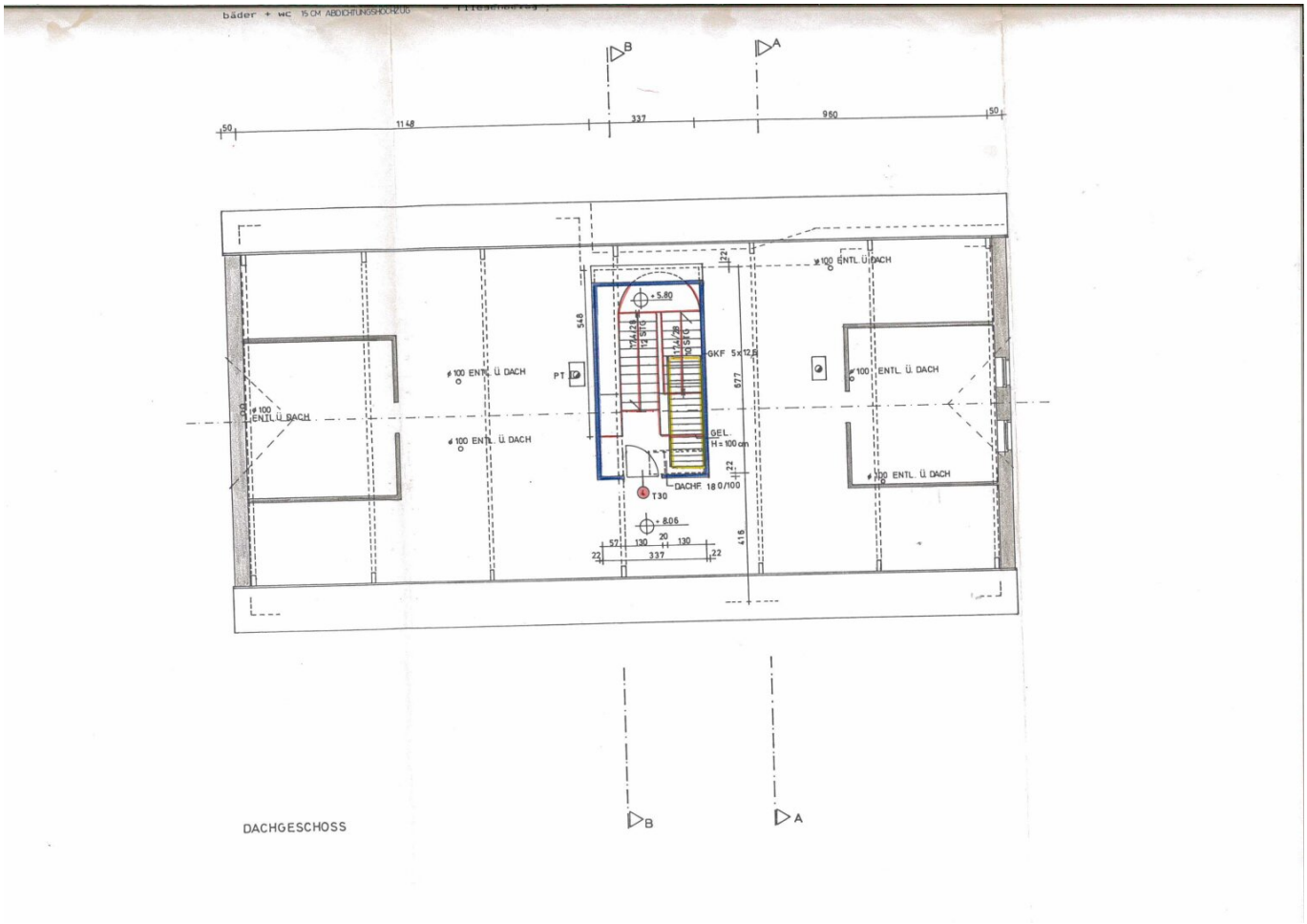

BESTEHENDES NACHBARGEBÄUDE
KOPFSTEINPFLASTER IM GEFÄLLE
~3.50%
WINDFANG
3.23 M2
TERRAZZO
EINGANG PERSONAL ANLIEFERUNG
ZIMMER
14.28 M2
LINOLEUM
WOHNK.
45.56 M2
LINOLEUM
LAGER
14.62 M2
WC.
1.19 M2
FLIESEN
BAD
6.60 M2
FLIESEN
BÜRO
9.78 M2
ROLLADEN
EINGANGSBER.
16.32 M2
BETON VERSIEG.
ZIMMER
13.05 M
LINOLEUM
KÜCHE
14.44 M2
TERRAZZO
AUFENTH.R. 1
17.68 M2
TERRAZZO
AUFENTH.R. 2
22.96 M2
BETON VERSIEGELT
AUFENTH.R. 3
34.48 M2
TERRAZZO
WC-D
1.04 M2
FLIESEN
VR
0.89 M2
FLIESEN
GUSSASPHALT
AUTOM. GLASSCHEIBEN TÜRE
GITTERROST
FAHRRAD-STÄNDER
HAUPTEINGANG
LIFTR.
STUK. 3.55
BESTEH. KAMIN
BESTEH. NACHBARGEB.
2545
ERDGESCHOSS



1 OBERGESCHOSS

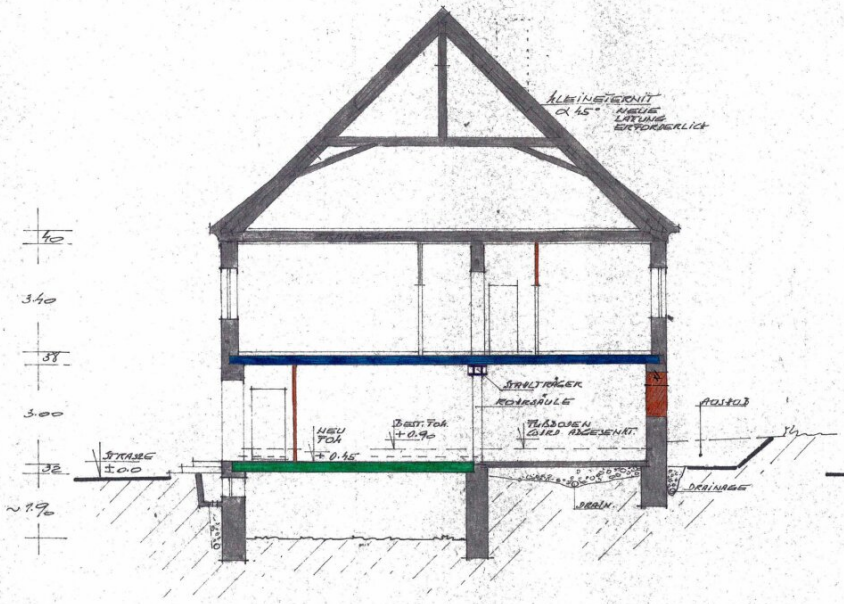
aufenthaltsraum + gang + zimmer - linoleum


B
A
1342
710
72
15
470
75
LAGER
47.39 M²
GUSSASPHALT
HEIZR.
17.02 M²
FLIESEN
LAGER
108.47 M²
GUSSASPHALT
TROCKENR.
15.84 M²
GUSSASPHALT
ANSCHLUSS
ZUM
BESTEHENDEN
KAMIN
RAMPE 12.3%
L=12.30m
HEBEANLAGE
LUFTENTFEUCHTER
ZU- UND
ABLUFT
ZU- U.
ABLUFT
F 90 UMMANT
TRÄGER
LT.STATIK
STOK.+1.55
STUK.+0.40
2 ST
17.5/30
2545
KELLERGESCHOSS

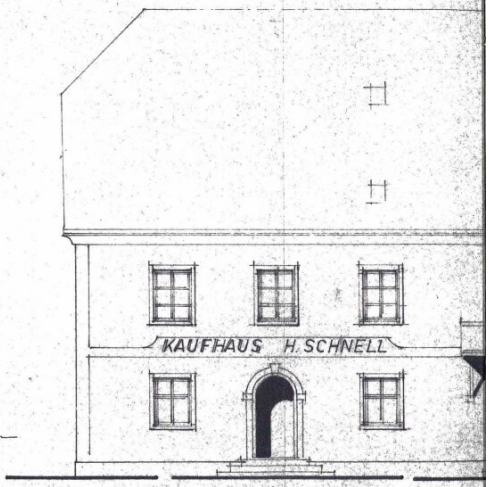


DACHGESCHOSS

SCHNITT A–A

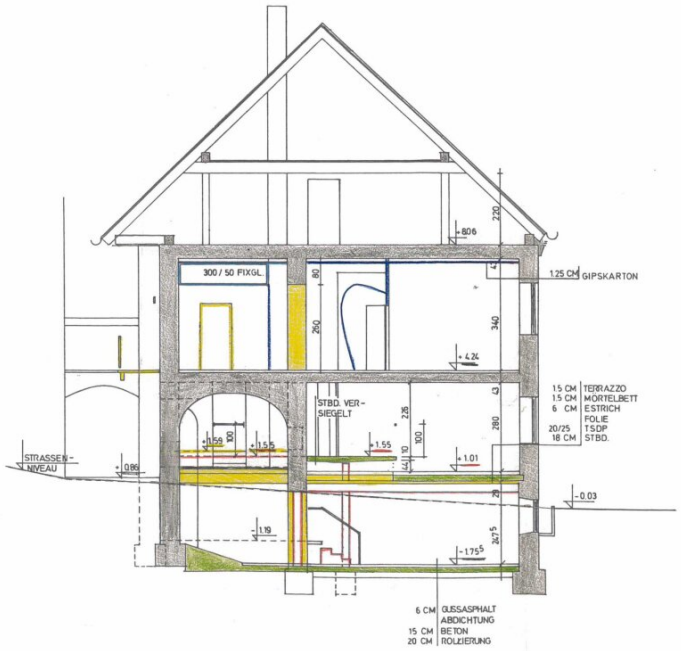


NORDOSTSEITE

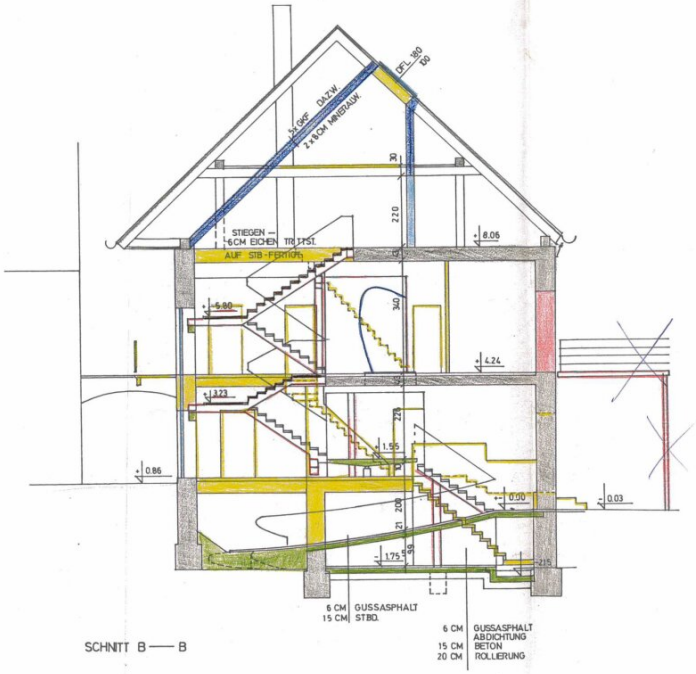


BRANDWIDERSTANDSKLASSEN

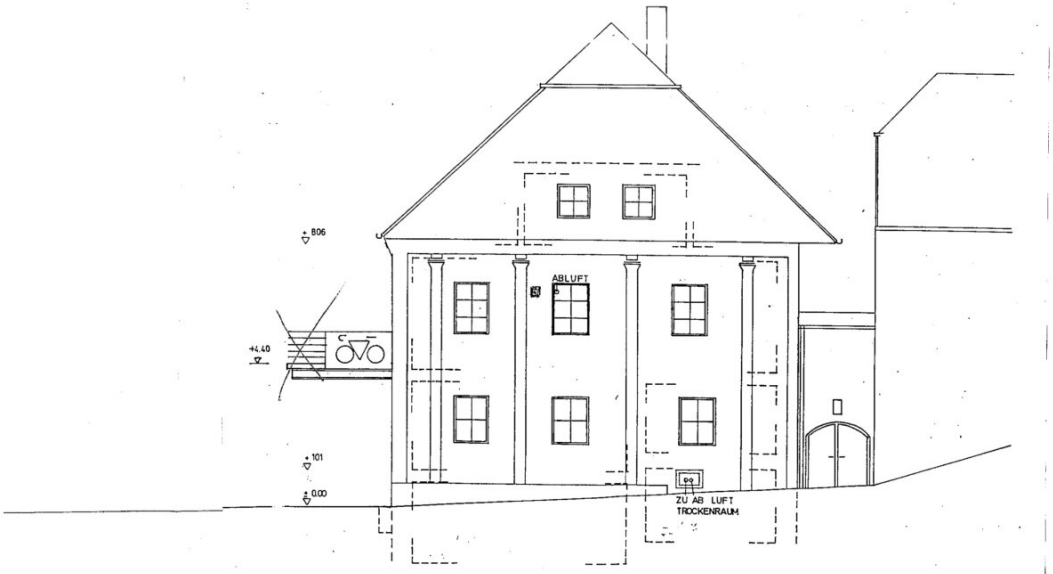
MAUERWERK	F 90
FERTIGTEILDECKEN	
UD. HG U. EG. IM	
BEREICH VERKAUFSRAUM	F 90


300 / 50 FIXGL.
STBD. VER-
SIEGELT
STRASSEN-
NIVEAU
+8.06
+4.24
+1.55
+1.01
+0.86
-0.03
-1.19
-1.75
1.25 CM GIPSKARTON
15 CM TERRAZZO
1.5 CM MÖRTELBETT
6 CM ESTRICH
FOLIE
20/25 TSDP
18 CM STBD.
6 CM GUSSASPHALT
ABDICHTUNG
15 CM BETON
20 CM ROLLIERUNG

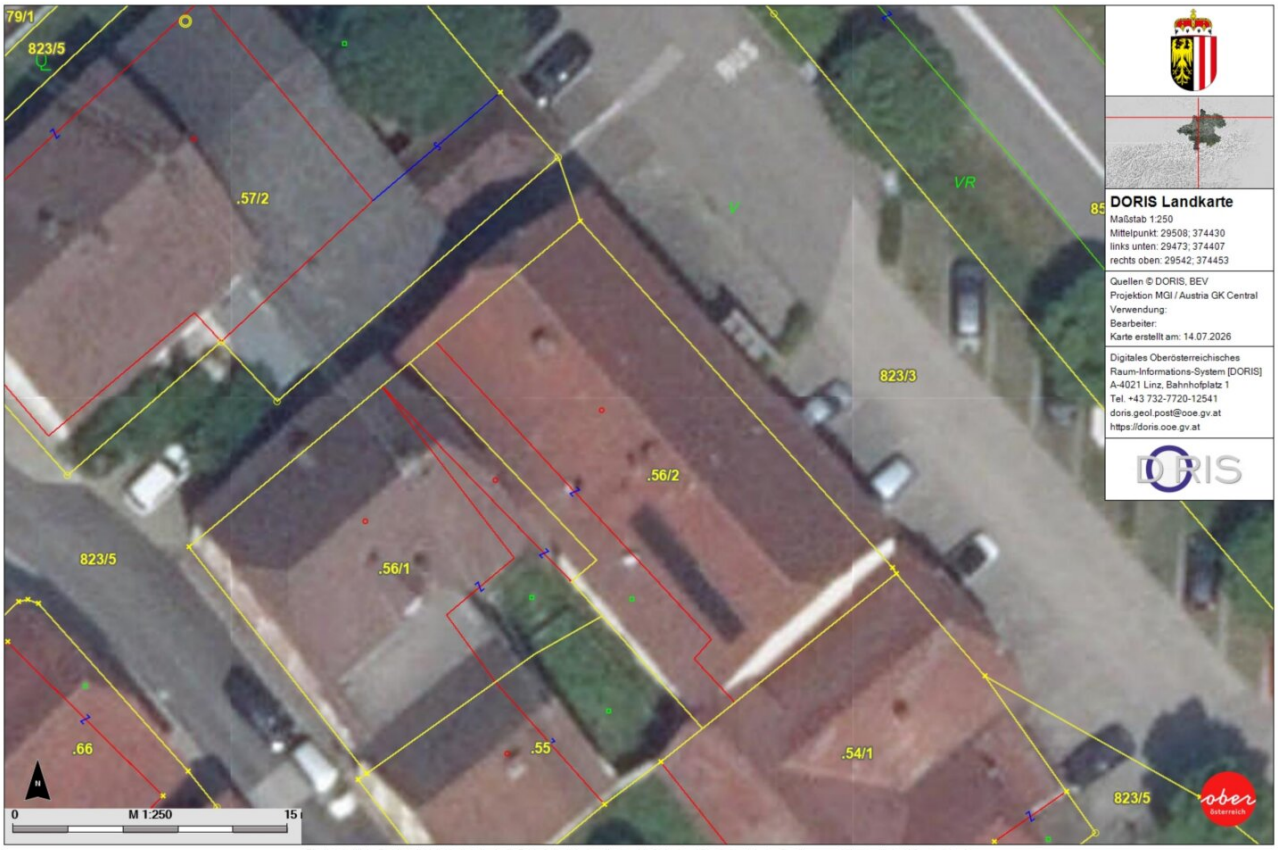
SCHNITT A — A


STIEGEN
16 CM EICHEN TRITTST.
AUF STB-FERTIGTEIL
+8.06
+6.80
+4.24
+3.23
+1.95
+0.86
+0.00
-0.03
-1.75
6 CM GUSSASPHALT
15 CM STBD.
6 CM GUSSASPHALT
ABDICHTUNG
15 CM BETON
20 CM ROLLIERUNG

SCHNITT B — B



WESTANSICHT



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

Ein Haus mit Geschichte und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Im Zentrum von Engelhartszell gelangt ein großzügiges und charaktervolles Bestandsgebäude mit zahlreichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zum Verkauf.

Das Objekt wurde ursprünglich als Gasthaus genutzt und im Jahr 1991 umfassend umgebaut. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte die Adaptierung zu einer Jugendherberge. Die damalige Planung schuf großzügige Aufenthaltsbereiche, zahlreiche Zimmer, Sanitäranlagen, eine Küche sowie weitläufige Allgemein- und Erschließungsflächen.

Heute bietet das Gebäude eine interessante Grundlage für private Käufer, Investoren, Projektentwickler oder Betreiber, die eine großzügige Bestandsimmobilie nach eigenen Vorstellungen sanieren, vermieten oder neu positionieren möchten.

Die Liegenschaft verfügt laut den vorliegenden Unterlagen über rund **425m² oberirdisch nutzbare Fläche**, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Hinzu kommen ein Kellergeschoss mit ca. **188,72m²**, ein großzügiger Rohdachboden mit ca. **250m² Bodenfläche** sowie ein Balkon mit ca. **6,3m²**. Das Grundstück umfasst ca. **348m²**.

Das umfangreiche Raumangebot, die massive Bauweise und die vorhandenen Erschließungsflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine umfassende Sanierung und Neuausrichtung. Denkbar wären beispielsweise:

- die Schaffung mehrerer Wohnungen,
- eine Nutzung als Mehrfamilien- oder Generationenhaus,
- die langfristige Vermietung mehrerer Wohn- oder Nutzungseinheiten,
- ein Beherbergungsbetrieb,
- Gästezimmer, Ferienapartments oder Personalunterkünfte,
- eine gastronomische Nutzung,

- Büro-, Praxis-, Seminar- oder Gemeinschaftsräume,

- eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten, Vermietung und touristischer Nutzung.

Die bestehende Aufteilung mit zahlreichen Zimmern und Sanitärbereichen bietet insbesondere für Beherbergungs-, Vermietungs- oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte bereits eine interessante Ausgangsbasis. Für eine künftige Nutzung als Mehrfamilienhaus könnten im Zuge der Sanierung eigenständige Wohneinheiten geschaffen und die derzeitigen Allgemeinflächen entsprechend neu organisiert werden.

Auch der großzügige Rohdachboden bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Ob und in welchem Umfang ein Ausbau oder eine Nutzungsänderung möglich ist, muss im Rahmen einer konkreten Projektplanung technisch und behördlich geprüft werden.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Wesentliche Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden zuletzt im Jahr 1991 durchgeführt. Beheizt wird das Objekt derzeit über eine Öl-Zentralheizung. Die bestehende Raumaufteilung entspricht weitgehend der ehemaligen Nutzung als Jugendherberge und kann im Zuge einer umfassenden Revitalisierung an das zukünftige Nutzungskonzept angepasst werden.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus historischer Bausubstanz, repräsentativer Fassadengestaltung, zentraler Ortslage und unmittelbarer Nähe zur Donau. Das Objekt eignet sich daher für Käufer, die nicht lediglich ein bestehendes Gebäude erwerben, sondern ein eigenständiges Wohn-, Vermietungs-, Beherbergungs- oder Gewerbeprojekt realisieren möchten.

Die Liegenschaft wird als eigenständiges Sanierungs- und Entwicklungsobjekt angeboten und eröffnet insbesondere für Investoren, Betreiber, Projektentwickler oder private Käufer mit entsprechendem Nutzungskonzept interessante Perspektiven.

Energiekennzahlen gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG):

HWB: 227,4 kWh/m²a | EEB: 361,6 kWh/m²a | Gesamtenergieeffizienzklasse: E

Hinweis: Sämtliche Nutzungs-, Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten verstehen sich vorbehaltlich der technischen, rechtlichen und behördlichen Prüfung. Die angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Plan- und Verkaufsunterlagen.

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