VILLA MIT POTENZIAL - Wohnen und Arbeiten verbinden



Objektnummer: 5753/516648194

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4906 Eberschwang
Nutzfläche:	500,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 €

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

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





































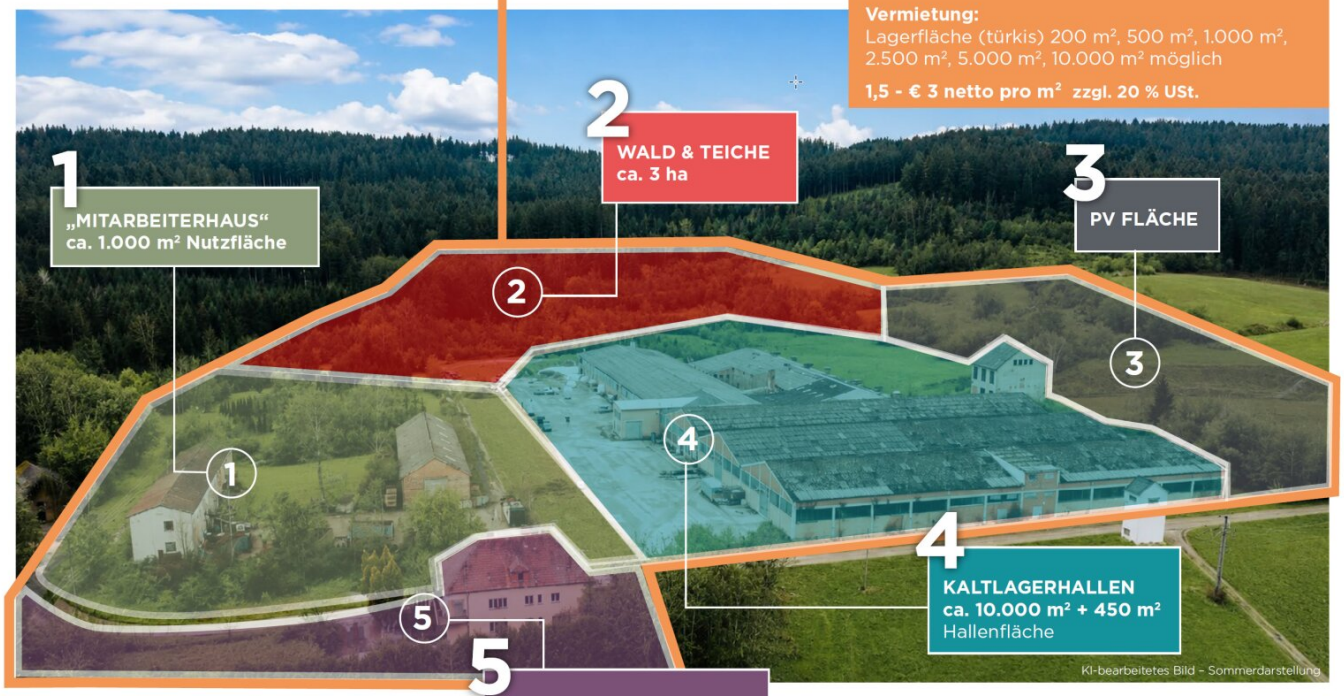
DIE FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

Gesamtverkauf 20 ha
€ 3.970.000,–
zzgl. 20 % USt.

Teilverkauf:

Mitarbeiterhaus (grün)	**€ 630.000,-**
Wald ca. 3 ha & 2 Teiche (rot)	**€ 260.000,-**
PV Fläche (grau)	**€ 74.000,-/ha,**
	Rest je m² **€ 120,-**

Vermietung:
Lagerfläche (türkis) 200 m², 500 m², 1.000 m², 2.500 m², 5.000 m², 10.000 m² möglich
1,5 - € 3 netto pro m² zzgl. 20 % USt.



immobilienbär

immobilienbär

www.immobaer.at

Objektbeschreibung

Charakterobjekt mit Entwicklungspotenzial

Ein außergewöhnliches Bestandsgebäude mit Geschichte und zahlreichen Möglichkeiten.

Auf einem ca. 2.000 m2 großen Grundstück befindet sich die ehemalige Betriebsführervilla des Ziegelwerks Eberschwang mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 500 m2.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet gerade dadurch interessante Möglichkeiten für eine umfassende Neugestaltung und Adaptierung.

Die großzügigen Dimensionen des Bestands, das weitläufige Grundstück und der besondere Charakter der ehemaligen Villa schaffen eine spannende Ausgangsbasis für individuelle Nutzungskonzepte.

Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten sind entsprechend der rechtlichen und behördlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Ein Objekt für Interessenten, die nicht nach einer Immobilie von der Stange suchen, sondern das Potenzial eines außergewöhnlichen Bestands erkennen und neu interpretieren möchten. Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Details:

- Grundstücksfläche: ca. 2.000 m2
- Bestandsgebäude: ehemalige Betriebsführervilla
- Nutzfläche: ca. 500 m2
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Umbau: grundsätzlich möglich, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ein Standort für große Vorhaben

In Eberschwang im oberösterreichischen Bezirk Ried im Innkreis gelangt ein außergewöhnliches Industrieareal mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha zur Vermarktung. Das ehemalige Ziegelwerksareal bietet aufgrund seiner Dimensionierung, der bestehenden Widmungssituation, der vorhandenen Energieinfrastruktur und der Möglichkeit einer erneuten Bahnanbindung Rahmenbedingungen, die weit über jene eines klassischen Gewerbestandortes hinausgehen. Das Areal befindet sich im Betriebsbaugebiet und verfügt zusätzlich über Sonderwidmungen für IPPC, Seveso und Photovoltaik. Damit eröffnet der Standort interessante Perspektiven für unterschiedlichste industrielle und gewerbliche Nutzungskonzepte.

BESTAND MIT SUBSTANZ

Auf dem weitläufigen Areal befinden sich mehrere Bestandsgebäude. Herzstück ist eine großzügige Kaltlagerhalle mit ca. 10.000 m2 Fläche, die umfangreiche Lagerkapazitäten unmittelbar am Standort bietet. Ergänzt wird der Gebäudebestand durch ein Mitarbeiterhaus mit ca. 1.000 m2 Nutzfläche sowie die ehemalige Betriebsführervilla mit ca. 500 m2 Nutzfläche. Die Kombination aus großen Freiflächen, bestehender Halleninfrastruktur und zusätzlichen Gebäudeflächen schafft vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung und Weiterentwicklung des Standortes.

ENERGIEINFRASTRUKTUR ALS STANDORTVORTEIL

Eine Besonderheit des Areals ist die bereits vorhandene leistungsfähige Strominfrastruktur. Es besteht ein Strombezugsrecht über 0,6 MWin Netzebene 5. Vorhanden sind zwei Trafos mit jeweils 909 A sowie ein separates, unmittelbar angrenzendes Trafogebäude der Netz Oberösterreich. Gerade für energieintensive gewerbliche und industrielle Nutzungen stellt diese vorhandene Infrastruktur einen wesentlichen Standortfaktor dar.

POTENZIELLE BAHNANBINDUNG

Ein weiterer strategischer Vorteil ist die historische Bahninfrastruktur des ehemaligen Ziegelwerks. Das Areal verfügt über eine eigene Bahntrasse. Die Gleisanlagen sind derzeit abgebaut, eine erneute Anschlussmöglichkeit an die elektrifizierte Bahnverbindung Attnang-Puchheim <> Ried im Innkreis ist jedoch grundsätzlich gegeben. Damit bietet der Standort auch hinsichtlich zukünftiger Logistik- und Transportkonzepte interessante Voraussetzungen.

Details:

- Standort: Eberschwang, Bezirk Ried im Innkreis, Oberösterreich

- Grundstücksfläche: ca. 20 ha(zusammenhängendes Industrieareal)
- Widmung: Betriebsbaugebiet
- Sonderwidmungen: IPPC, Seveso und Photovoltaik

- Kaltlagerhalle: ca. 10.000 m²
- Wald und 2 Teiche: ca. 30.000 m² Grundfläche
- Ehemalige Betriebsführervilla: ca. 500 m² Nutzfläche

- Strombezugsrecht: 0,6 MW in Netzebene 5
- Trafostationen: 2x 909 A
- Netzinfrastruktur: separates angrenzendes Trafogebäude der Netz Oberösterreich

- Bahntrasse: vorhanden, Gleise derzeit abgebaut
- Bahnanbindung: erneuter Anschluss an die elektrifizierte Bahnstrecke Attnang - Puchheim <> Ried im Innkreis grundsätzlich möglich

Highlights:

- Betriebsbaugebiet mit außergewöhnlicher Widmungssituation
- Sonderwidmungen für IPPC, Seveso und Photovoltaik
- Bestehendes Strombezugsrecht über 0,6 MW in Netzebene 5
- Zwei bestehende 909 A Trafos
- Direkt angrenzende Netzinfrastruktur
- Eigene ehemalige Bahntrasse
- Möglichkeit zur erneuten Anbindung an das elektrifizierte Bahnnetz
- Großzügige Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungskonzepte
- Außergewöhnliches Entwicklungs- und Nutzungspotenzial

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <5.500m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap