

## **Renditeobjekt mit viel Entwicklungspotenzial - Ried im Innkreis**



**Objektnummer: 5753/516647386**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eiselsbergstraße 5
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Nutzfläche:	1.160,80 m <sup>2</sup>
Keller:	82,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 296,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,16
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Gabriel

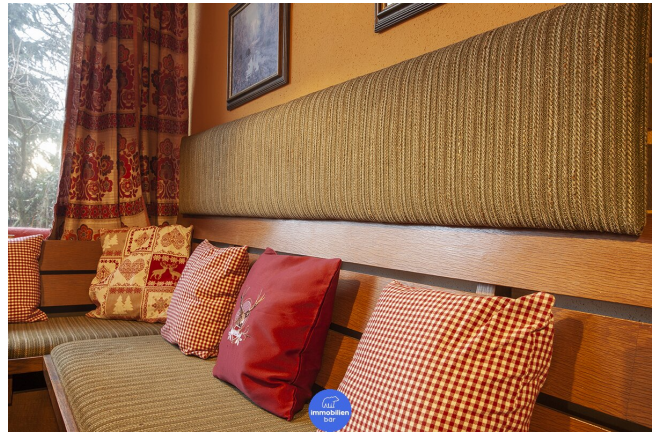
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

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









# Objektbeschreibung

## **Einmaliges vollvermietetes Renditeobjekt neben dem Messegelände Ried im Innkreis**

Nahe dem Messegelände Ried im Innkreis und somit mitten im Zentrum der Bezirkshauptstadt ist das Objekt aufgrund seiner gut frequentierten Lage vielseitig entwickelbar und daher wirtschaftlich besonders interessant. Auf einer Grundfläche von 2.264m<sup>2</sup> erstreckt sich das Hauptgebäude mit 5 Etagen, samt Garagen, Parkplätzen und einer großzügigen Grünfläche. Gesamt 25 Zimmer und 1 Appartement samt WC und Duschen sind im Gebäude verteilt. Ebenso zählen allgemeine Nutzflächen und Gemeinschaftsräume zum Objekt. Das Gebäude wurde 1964 errichtet. In den 80er Jahren erfolgte ein weiterer An- und Ausbau. Es ist in gutem Zustand, wurde laufend saniert & betreut und ist voll ausgestattet. In der Vergangenheit und auch derzeit, wird die Immobilie als Motel für Kurzzeitmiete genutzt und ist dank Baugewerbe, Leasingarbeiter\*innen und Monteur\*innen stets gut ausgebucht. Diese Nutzungsmöglichkeit lässt sich bis zu einer neuen Projektentwicklung ausgezeichnet weiterführen. Bei derzeitiger Belegung und Auslastung ist mit einer Bruttoanfangsrendite von ca. 7 % zu rechnen. Der zentrale Standort und das exzellente Einzugsgebiet mit vielen namhaften Betrieben in und um Ried bieten für diverse Entwicklungs- oder Wohnbauprojekte großes Potenzial. Ebenso ist eine Revitalisierung des Gebäudes aufgrund des guten Zustandes denkbar. Rückschlüsse können aus den vorhandenen Lagegutachten und Bewertungsgutachten gezogen werden.

### **Höhepunkte:**

- Zentrale Lage
- neben dem Messegelände Ried / Innkreis
- 5 Etagen
- 25 Wohnungen & 1 Apartment
- inkl. Duschen & WC
- Großzügige Gartenfläche mit Obstbaumbestand: 1.300m<sup>2</sup>
- Dazugehörige Parkmöglichkeiten & 13 Garagen

- Bewertungsgutachten vorhanden Renditeobjekt
- Baujahr: 1964
- Sanierung & Umbau: 1979
- 2020 wurden 7 Wohnungen komplett neu saniert
- Gewerbeliegenschaft / Kurzzeitmietobjekt mit Entwicklungspotential
- Bebauungsplan vorhanden
- Widmung: Kerngebiet
- Bauherrenmodell sowie Althausanierung möglich
- Heizung: Fernwärme
- Bruttoanfangsrendite ca. 7% Rendite

Einnahmen: ca. 120.000€ pro Jahr (bei Vollvermietung)

Potentiale:

Aufbau/Ausbau weitere Wohnungen über dem Garagentrakt

Althausanierung mit 15tel Abschreibung - enorme steuerliche Vorteile für Investoren

Grundstückspotential mit vorhandenem Bebauungsplan und einer Bebaubarkeit von 3 Vollgeschossen und einer GFZ von 1



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <350m

Klinik <550m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <200m

Post <375m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <5.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap