

**7133m<sup>2</sup> Betriebsliegenschaft - Betriebshalle, Wohnhäuser,  
Büro, Garagen, Betriebstankstelle, Baugrund - Projekt für  
große Arbeiterunterkunft**



**Objektnummer: 7056/56**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4860 Pichlwang
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerald Krentl**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45



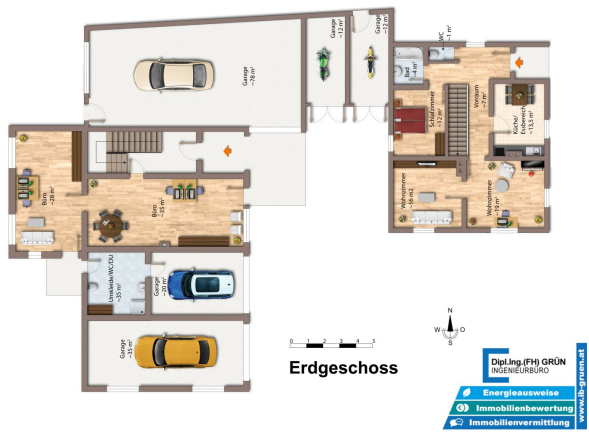
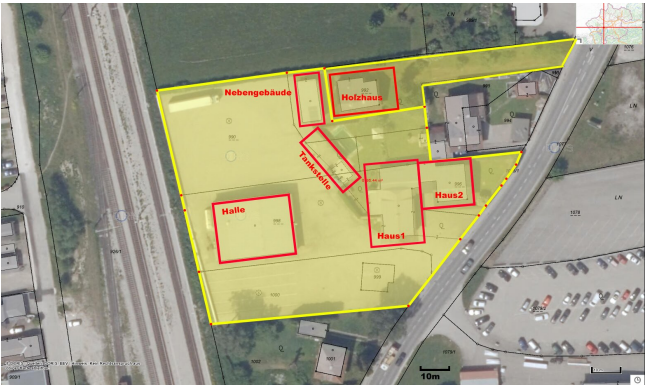
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

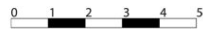
**Energieausweise**

**Immobilienbewertung**

**Immobilienvermittlung**

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





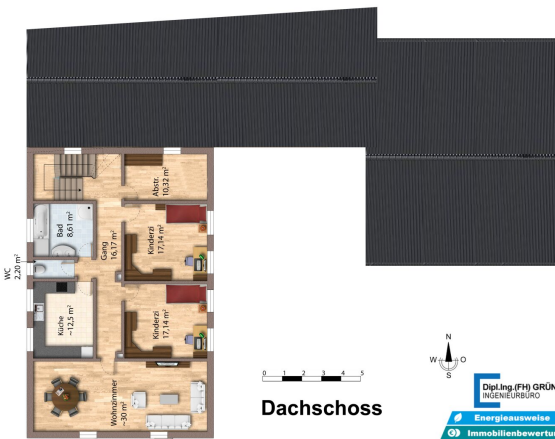
## Obergeschoss



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



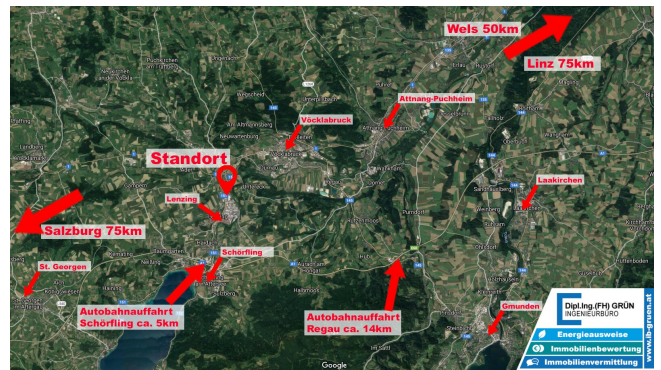
## Dachgeschoss



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

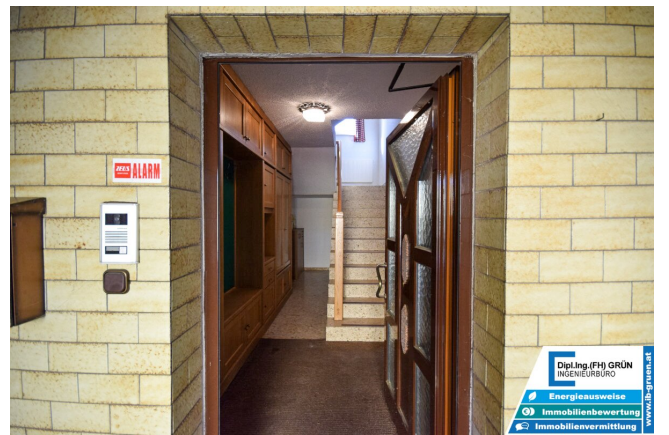






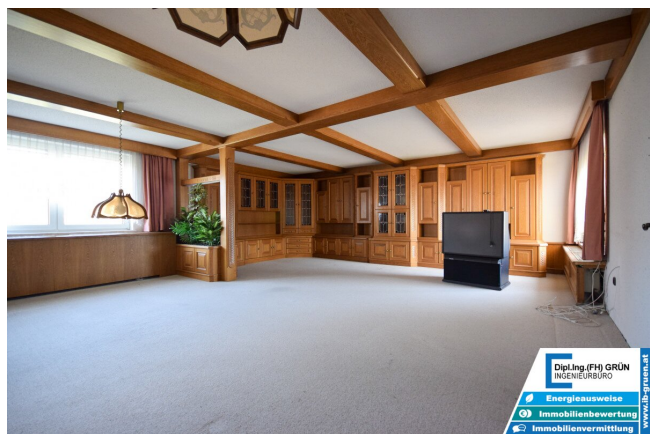
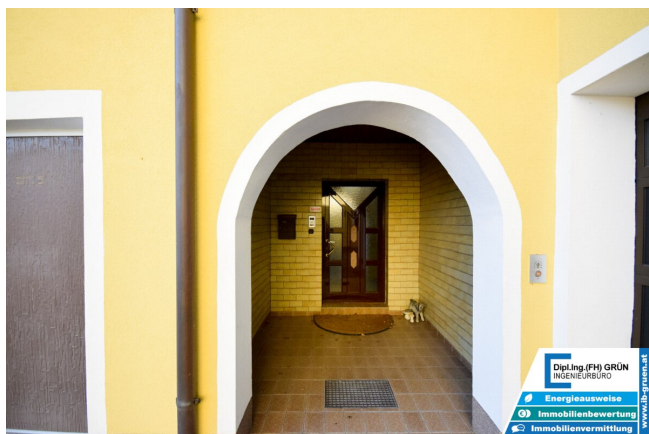


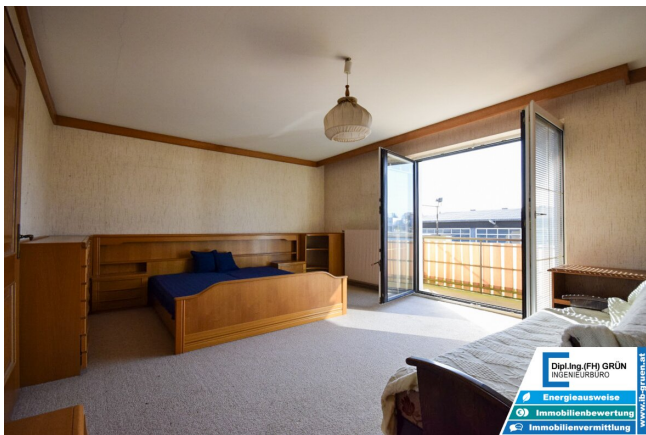


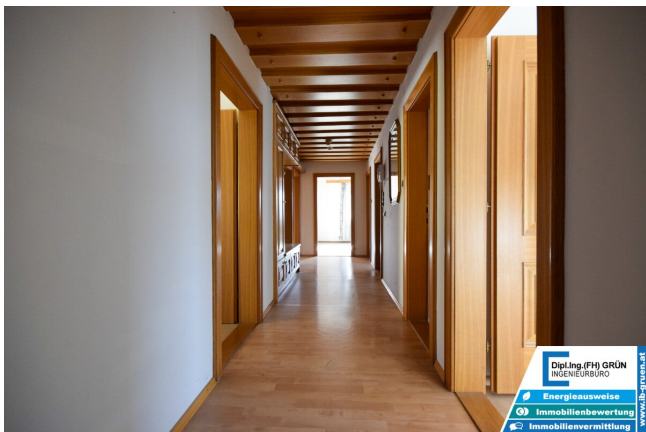


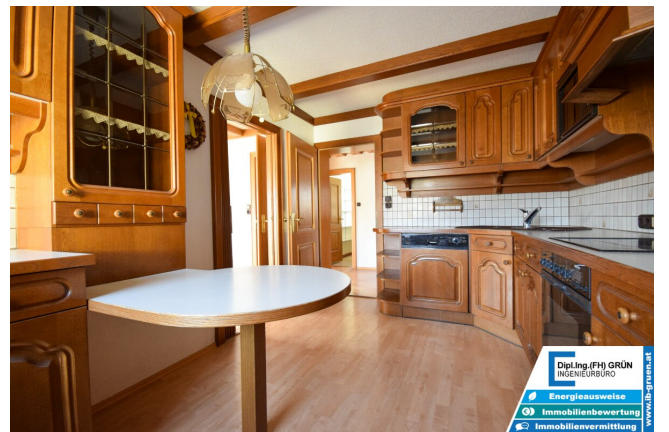
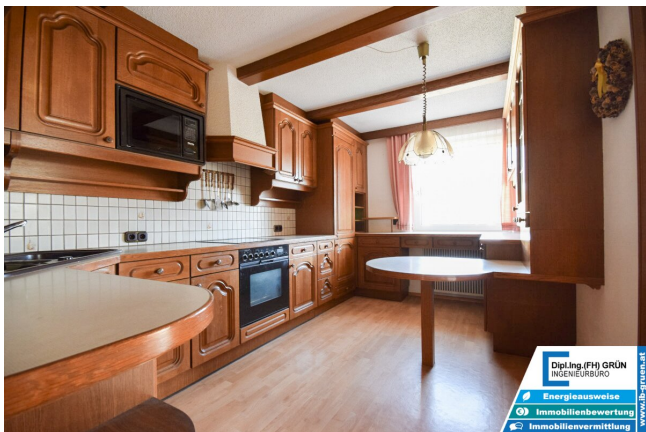






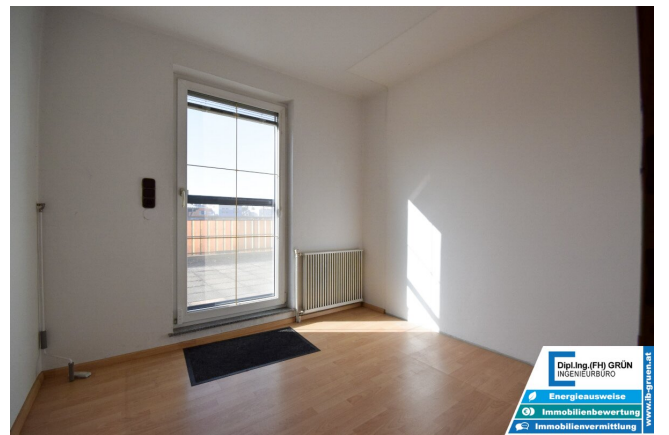
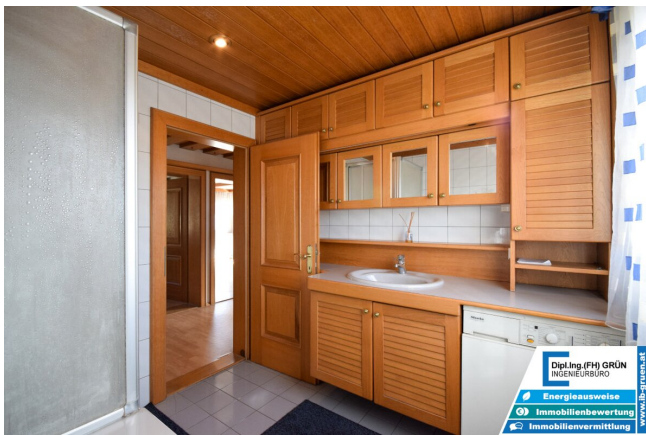




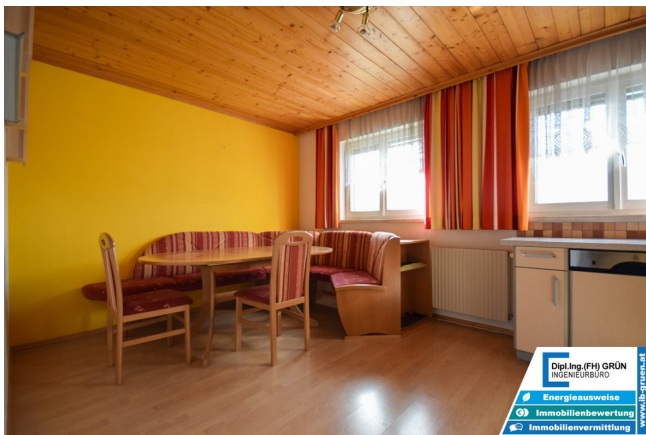
















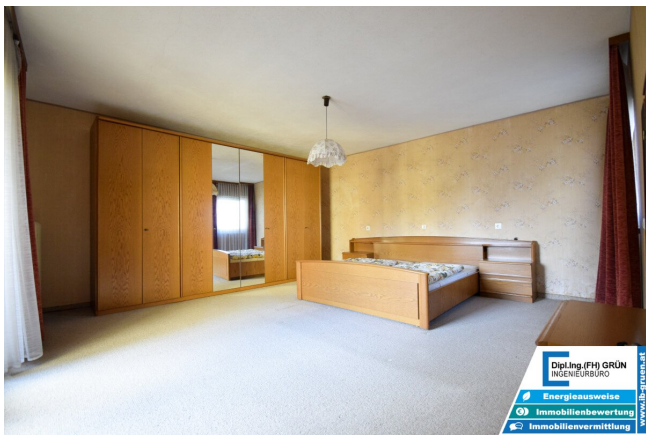




**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

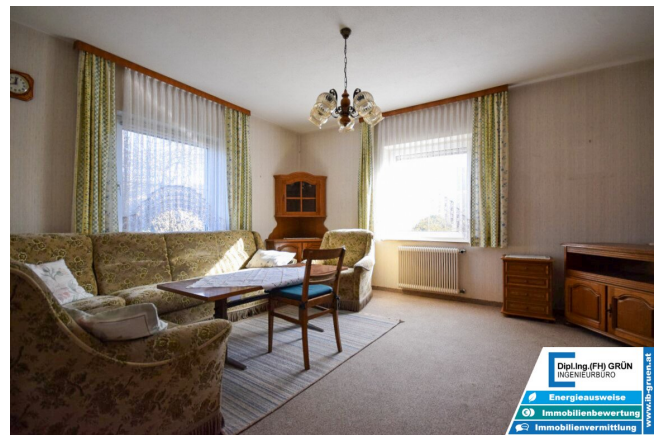
[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)





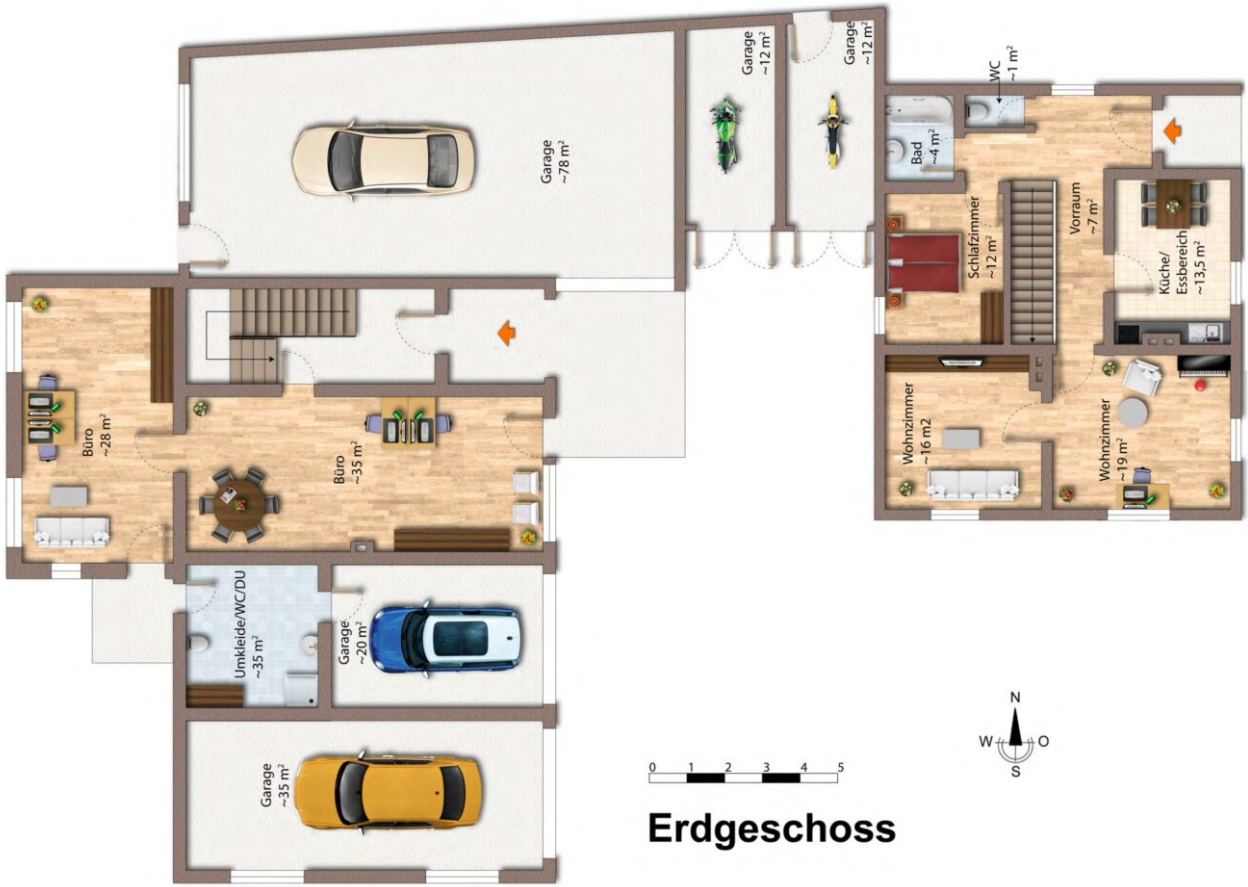




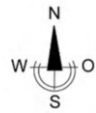
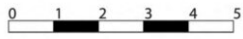






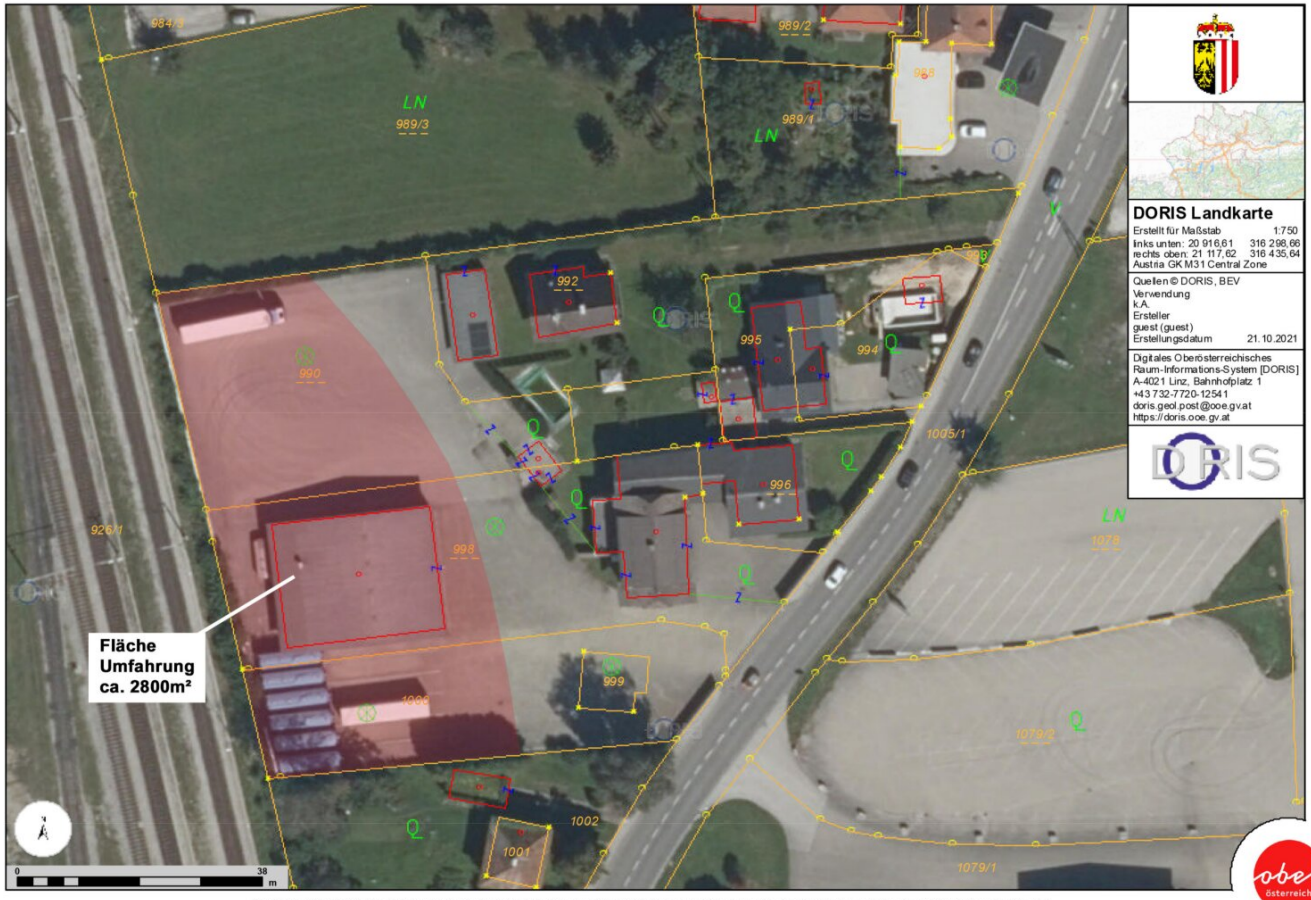






# Dachgeschoss





**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab 1:750  
 links unten: 20 916,61 316 296,66  
 rechts oben: 21 117,62 316 435,64  
 Austria GK M31 Central Zone

Quelle © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum 21.10.2021

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem (DORIS)  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-1254 1  
 doris.gis@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at

**DORIS**



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

Zum Verkauf kommt eine ca. 7.133 m<sup>2</sup> große Betriebsliegenschaft in Pichlwang im Gemeindegebiet von Lenzing im Bezirk Vöcklabruck.

Die Liegenschaft bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und beeindruckt mit umfangreichen Gebäuden und Freiflächen.

## Ausstattung und Flächen:

- **Freifläche:**

Ca. 4.000 m<sup>2</sup> befestigte Freifläche, davon ca. ein Drittel mit Betonsteinen und zwei Drittel asphaltiert.

- **Betriebshalle:**

Ca. 450 m<sup>2</sup> große Halle (24 x 19 m) mit großen Rolltoren. Platz für bis zu fünf Sattelzüge. Angeschlossen ist ein zweigeschossiges Lager mit ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine große Montagegrube.

- **Wohnhäuser:**

- **Haus 1:** Über 400 m<sup>2</sup> auf drei Etagen, zuletzt umfassend modernisiert (Dach 2000, Fenster 3-fach-verglast, Fernwärmeanschluss vorhanden). Aktuell zwei Wohneinheiten mit ca. 186 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>, ein Büro im Erdgeschoss sowie ein Teilkeller mit Heizanlage. Balkon, Dachterrasse und Garten mit Pool ergänzen die Ausstattung.
- **Haus 2:** Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, ebenfalls modernisiert (Dach 2000, Fenster 3-fach-verglast). Zwei Wohneinheiten, jede mit eigenem Außenbereich (Garten oder Balkone).

- **Garagen:**

Insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer großen Garage (bis zu vier Fahrzeuge), einer Doppelgarage und drei Einzelgaragen.

- **Tankstelle:**

Genehmigte und funktionstüchtige Betriebstankstelle mit 30.000-Liter-Tank, Waschplatz und Ölabscheider.

- **Abrisshaus:**

Ein Holzriegelbau mit eigener Zufahrt. Dieses Gebäude könnte abgerissen und das Areal als eigenständige Bauparzelle mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> genutzt werden.

- **Baugrundstück:**

Zusätzlich gibt es hinter den Wohnhäusern ein weiteres Baugrundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> und eigener Zufahrt.

### **Erweiterungsmöglichkeiten:**

Ein besonderes Highlight ist das Erweiterungspotential: Der vordere Gebäudeteil (Haus 2) kann aufgestockt werden, sodass das gesamte Gebäude bestehend aus Haus 1 und Haus 2 durchgehend dreigeschossig ausgeführt wäre.

Zudem wurde ein **Projekt für eine Unterkunft mit Arbeiterzimmern mit bis zu 100 Betten**, bereits behördlich positiv beurteilt – die Umsetzung scheiterte bislang lediglich an der Finanzierung, ist jedoch jederzeit realisierbar.

Neben der bereits erwähnten Möglichkeit, den vorderen Gebäudeteil aufzustocken, gibt es ein gegenüberliegendes, asphaltiertes Grundstück mit ca. 1.658 m<sup>2</sup> Betriebswidmung, das zusätzlich erworben werden kann, falls zusätzlicher Lagerplatz benötigt wird.

### **Widmung:**

Die gesamte Liegenschaft ist als Mischgebiet gewidmet und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine flexible Nutzung – sei es für Gewerbe, Vermietung oder Bauprojekte.

### **Lage:**

Die Liegenschaft liegt verkehrsgünstig direkt an der B151 im Ortsteil Pichlwang. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof Lenzing (240 m), die Lenzing AG sowie die Städte Vöcklabruck und Schörfling (5 km). Durch die zentrale Lage zwischen Salzburg und

Linz ist die Liegenschaft strategisch optimal positioniert.

### **Besonderheiten:**

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist die Planung einer zukünftigen Umfahrung vorgesehen, deren Bau jedoch in den nächsten 5–10 Jahren unwahrscheinlich ist. Die derzeitige Nutzung des Geländes bleibt uneingeschränkt möglich.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Details zu dieser einzigartigen Immobilie mit Erweiterungspotenzial!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <3.500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap