

Ehemaliges Wohn- und Geschäftsgebäude auf 1851m² mit viel Potenzial – Nähe Schärding, A8 und deutscher Grenze



Objektnummer: 2885

Eine Immobilie von IWS Immobilienwelt Schellerer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4774 St. Marienkirchen bei Schärding
Baujahr:	1970
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	316.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ines Angerbauer

IWS Immobilienwelt Schellerer
Roßmarkt 31
4710 Grieskirchen

T +436603213250
H +436603213250

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











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Liegenschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Investoren oder Betriebe.

Eckdaten:

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 240 m²
- Grundstück: großes, ebenes Grundstück 1851 m² (Teilung möglich- siehe unten)
- Baujahr: ca. 1970
- Unterkellert: ca. 90 m², beheizt
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Bauweise: 40er Ziegel (nicht isoliert)
- Anschlüsse: öffentlicher Wasser- und Kanalanschluss, zusätzlicher Brunnen
- 1 Badezimmer inkl. WC
- 2 WC (EG, OG)
- 4 Schlafräume (OG)
- Viele weitere großzügige Räume

Lage & Infrastruktur:

- Nähe Autobahnauffahrt A8 (Innkreisautobahn)
- Kurze Distanz zur Stadt Schärding und zur deutschen Grenze
- Zahlreiche große Firmen in unmittelbarer Umgebung – (hohes Potenzial für Mitarbeiterwohnungen oder betriebliche Nutzung)

Besonderheiten:

Das Gebäude war ursprünglich ein Geschäftsobjekt mit angeschlossenem Wohnbereich und bietet durch die großzügige Raumaufteilung und das weitläufige Grundstück weitere viele Möglichkeiten.

Grundstücksteilung möglich – flexible Kaufoptionen

Eine Teilung des Grundstücks ist möglich. Dabei würde eine eigenständige Bauparzelle geschaffen werden. In diesem Fall reduziert sich die Grundstücksfläche des bestehenden Objekts von derzeit 1.851 m² auf ca. 951 m².

Angepasste Kaufpreise je nach Variante:

- **Gesamtes Grundstück (1.851 m²) inkl. Bestandsobjekt: € 316.000**
- **Geteiltes Grundstück (ca. 951 m²) inkl. Bestandsobjekt: € 239.500**
- **Neue Bauparzelle (ca. 900 m², unerschlossen): € 76.500 (€ 85/m²)**

Bitte beachten Sie: Das Grundstück ist derzeit **noch nicht geteilt**. Eine offizielle Teilung erfolgt durch einen Geometer **erst nach ernsthafter Kaufabsicht** – entweder für das Bestandsobjekt mit reduzierter Fläche oder für das separate Baugrundstück.

Da die exakte Vermessung noch aussteht, kann sich die tatsächliche Grundstücksgröße und damit auch der finale Kaufpreis **geringfügig ändern** (nach oben oder unten).

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.