



ZUM  
STADT<sup>1594</sup>  
HAUS

LUDWIG-PFLIEGL-GASSE 23 • 4780 SCHÄRDING

# ZUM STADT<sup>1594</sup> HAUS

Kennen Sie die Besonderheiten eines der ältesten und geschichtsträchtigen Wirtschaftsgebäude des Innviertels? Eine Liegenschaft direkt im Zentrum von Schärding, einst als Ochsenhof bekannt und mit Wurzeln, die bis ins Jahr 1594 zurückreichen – bereit für einen neuen historischen Lebensabschnitt. Sie als Investor können die Geschichte dieses einzigartigen Stadthauses weiterschreiben und seine Bedeutung für die Region bewahren.

## HISTORISCHE WERTE NEU INTERPRETIERT

Dieses außergewöhnliche Stadthaus im Zentrum von Schärding vereint beeindruckende historische Substanz mit modernem Komfort. In den Jahren 2004/2005 wurde das Gebäude mit viel Liebe zum Detail und großem finanziellem Aufwand revitalisiert und generalsaniert. Dabei wurde höchster Wert daraufgelegt, die ursprüngliche Bausubstanz zu bewahren und gleichzeitig ein modernes Nutzungskonzept zu integrieren.





## ATTRAKTIVE OBJEKTNUTZUNG & POTENZIAL FÜR ZEITGEMÄSSE ENTWICKLUNG

Durch die aufwendige Revitalisierung wurde nicht nur die historische Substanz wertschätzend in Szene gesetzt, sondern auch eine zukunftsfähige Nutzung mit weiterem Entwicklungspotenzial geschaffen.

- So befindet sich im Erdgeschoss ein authentisches und gut geführtes italienisches Restaurant mit traditionellem Pizzaofen, einem malerischen Innenhof und einem unverwechselbaren historischen Flair.
- Das Obergeschoss beherbergt eine hochwertig sanierte Hauptwohnung sowie zwei kleinere Wohneinheiten für Mitarbeiter oder Arbeiter. Diese sind erfolgreich vermietet.
- Und auch das Weiterentwicklungspotenzial des Gebäudes wurde berücksichtigt, denn das Dachgeschoss bietet noch enormes Potenzial zum Ausbau. Bereits vorhandene Pläne ermöglichen die Erweiterung um zwei weitere Wohnungen, um das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie voll zu nutzen.

# Flächenübersicht

Gastronomiebetrieb	ca. 250 m <sup>2</sup>
Hochwertige Wohnung 1. OG:	ca. 64,35 m <sup>2</sup>
Mitarbeiterwohnungen 1. OG:	ca. 70,5 m <sup>2</sup>
Ausbaufähiges Dachgeschoss:	ca. 106 m <sup>2</sup>
Allgemein:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 30 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtnutzfläche** **ca. 595,85 m<sup>2</sup>**





## Kaufpreis

# EUR 1.100.000,- NETTO

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## Mietzinsliste

Top	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete / Monat IST	Nettomiete / Monat SOLL	Nettomiete / Jahr IST	Nettomiete / Jahr SOLL	Dauer
Gastro/Lokal	250,00 m <sup>2</sup>	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 36.000,00	€ 48.000,00	01.08.2023 - 31.07.2026 (+3 Jahre Verlängerungsoption)
Wohnung 1 (OG)	64,25 m <sup>2</sup>		€ 650,00	€ 0,00	€ 7.800,00	-
Mitarbeiterwohnungen	70,50 m <sup>2</sup>		€ 500,00	€ 0,00	€ 6.000,00	-
Wohnung 2 (DG)	31,07 m <sup>2</sup>		€ 370,00	€ 0,00	€ 4.440,00	-
Wohnung 3 (DG)	34,17 m <sup>2</sup>		€ 385,00	€ 0,00	€ 4.620,00	-
	450,13 m <sup>2</sup>	€ 3.000,00	€ 5.905,00	€ 36.000,00	€ 70.860,00	-

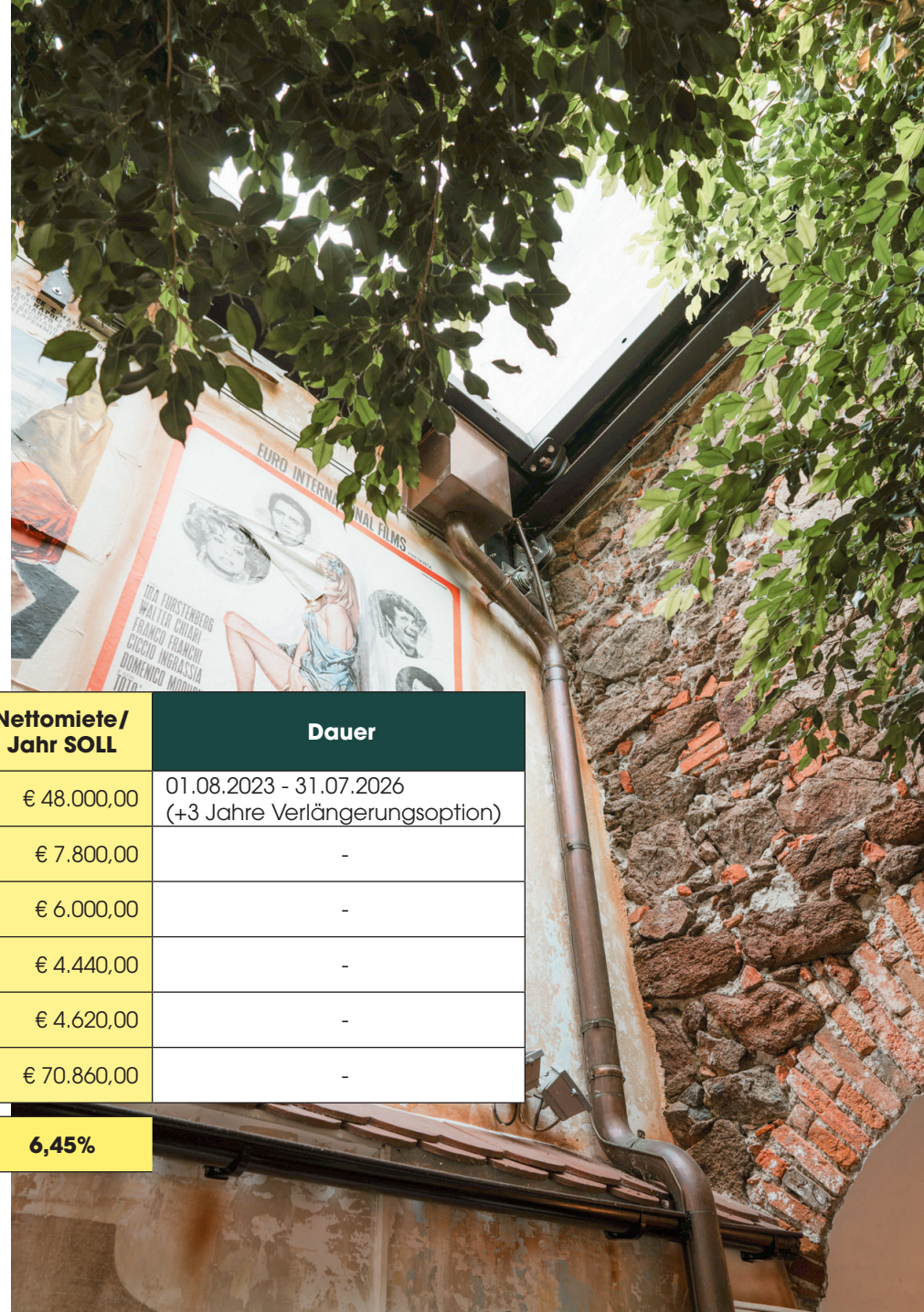
<b>Rendite</b>	<b>3,27%</b>	<b>6,45%</b>
----------------	--------------	--------------

### GRUNDBUCH

KG 48237 Scharding-Stadt  
EZ 237  
GST-Nr.: 104

### ENERGIEAUSWEIS

In Erstellung



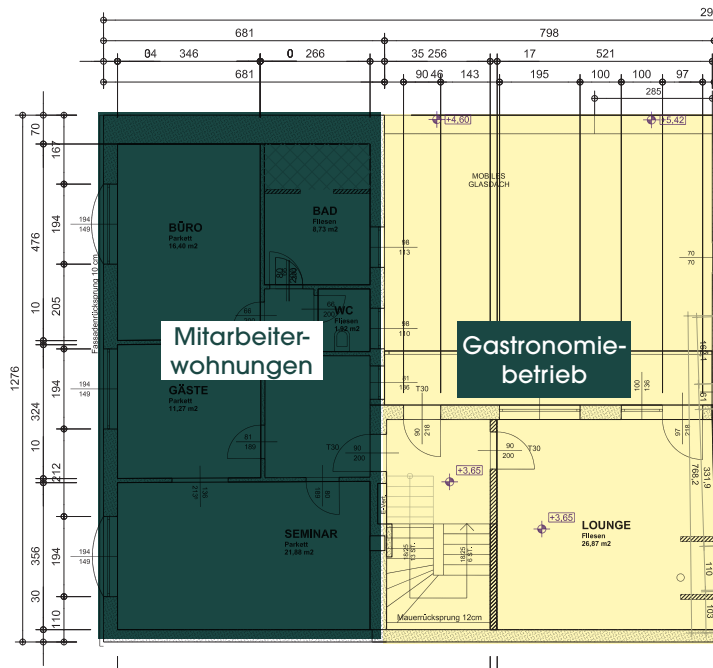
## HIGHLIGHTS:

- Revitalisiertes und generalsaniertes Stadthaus mit besonderem Flair
- 3 vermietbare Wohneinheiten
- 1 erfolgreich verpachtete Gastronomie
- Ausbaumöglichkeiten für zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss (Pläne vorhanden)
- Hochwertige Ausstattung
- Perfekte und zentrale Lage

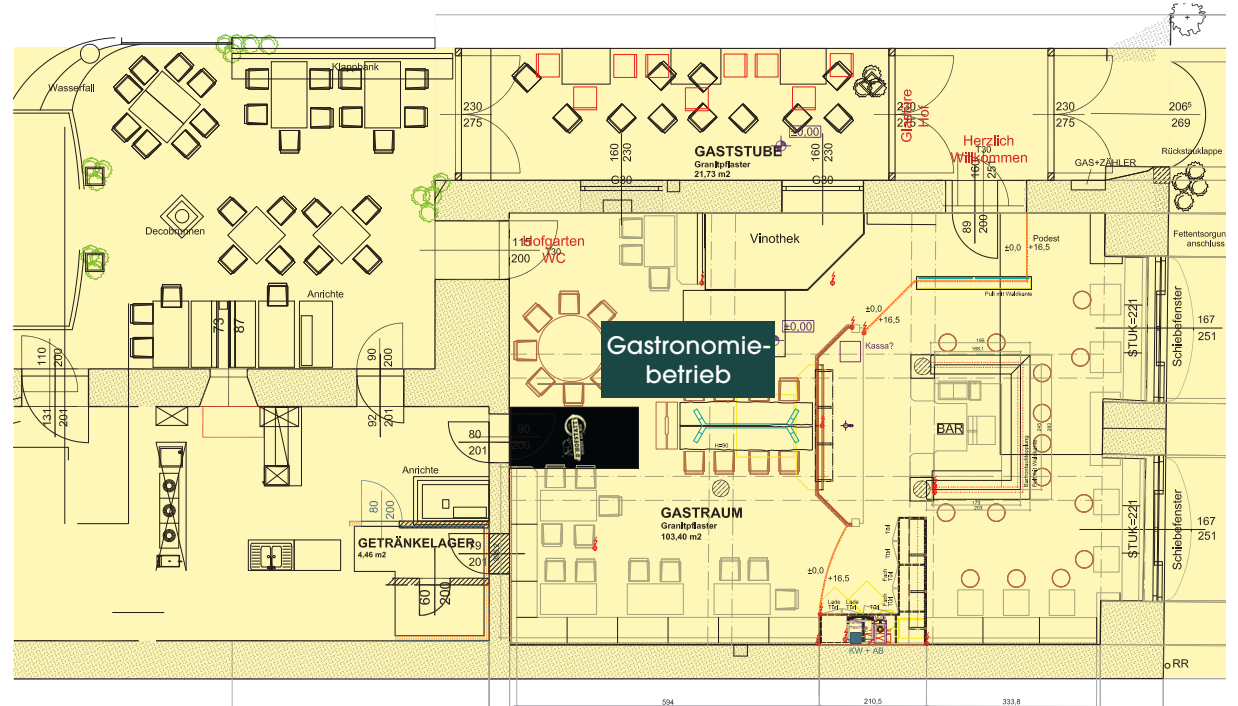


# Grundrissübersicht Gastronomiebetrieb

## 1. OG



## EG



# Grundriss Obergeschoss

## Wohnung 1

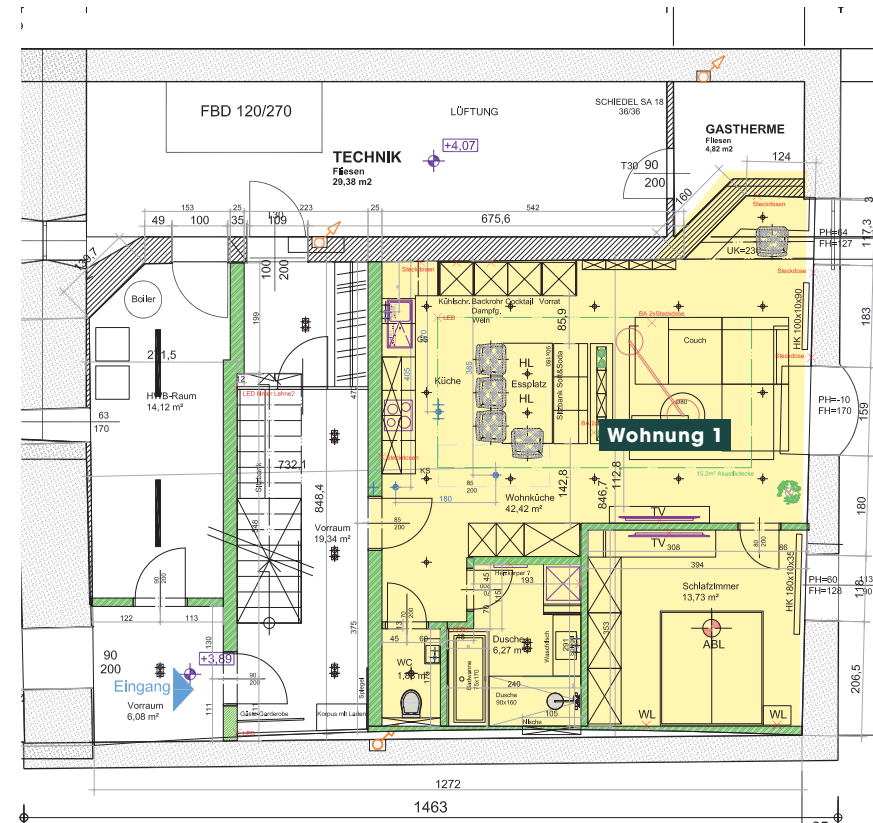
Bad: ca. 42,42 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,83 m<sup>2</sup>

Wohnküche: ca. 6,27 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 13,73 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 64,25 m<sup>2</sup>**





# Pläne für ausbaufähiges Dachgeschoss

## Wohnung 2

Wohnküche: ca. 25,17 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,16 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,74 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 31,07 m<sup>2</sup>**

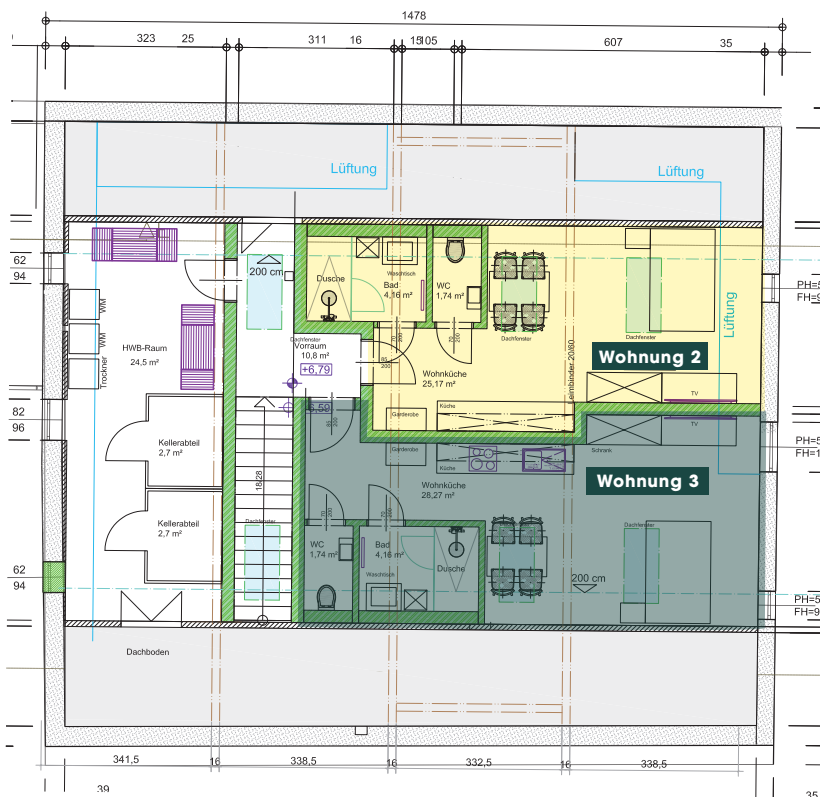
## Wohnung 3

Wohnküche: ca. 28,27 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,16 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,74 m<sup>2</sup>

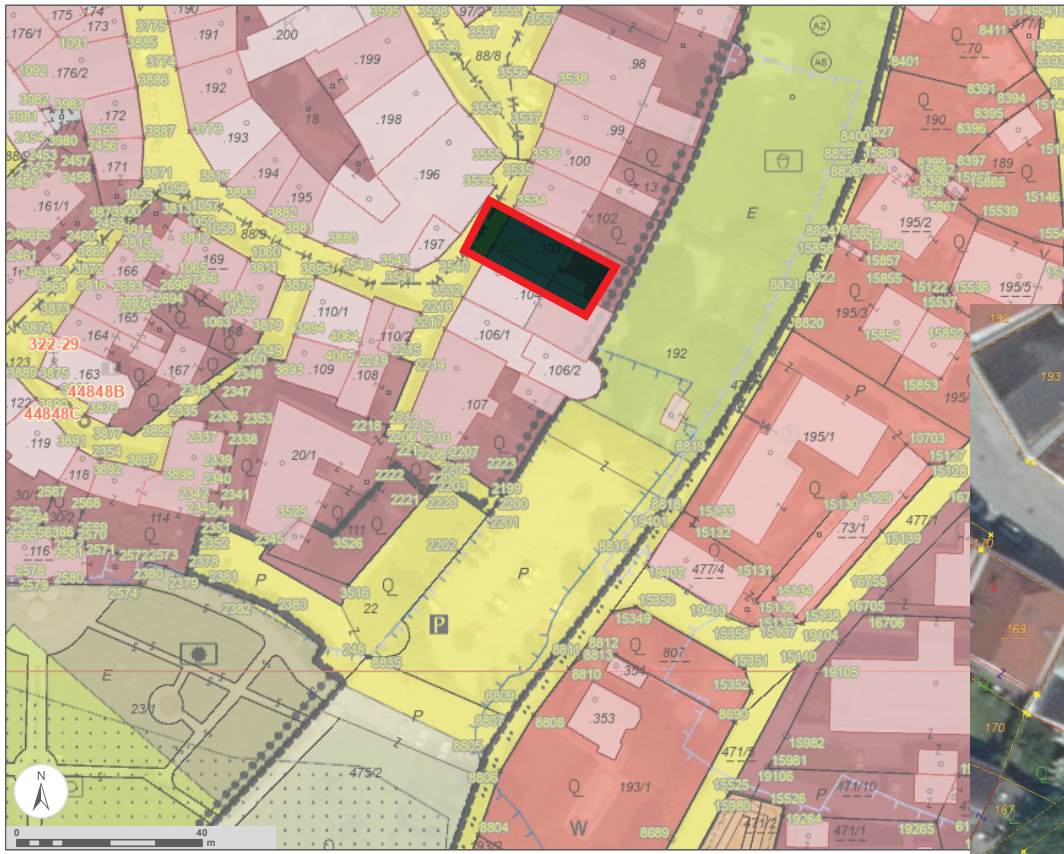
**Gesamt: ca. 34,17 m<sup>2</sup>**



**Gesamt: ca. 96,83 m<sup>2</sup>**

# Flächenwidmung & Katasterplan

LUDWIG-PFLIEGL-GASSE 23 • 4780 SCHÄRDING



1 / 1 Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schießt 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.



1 / 1 Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schießt 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.

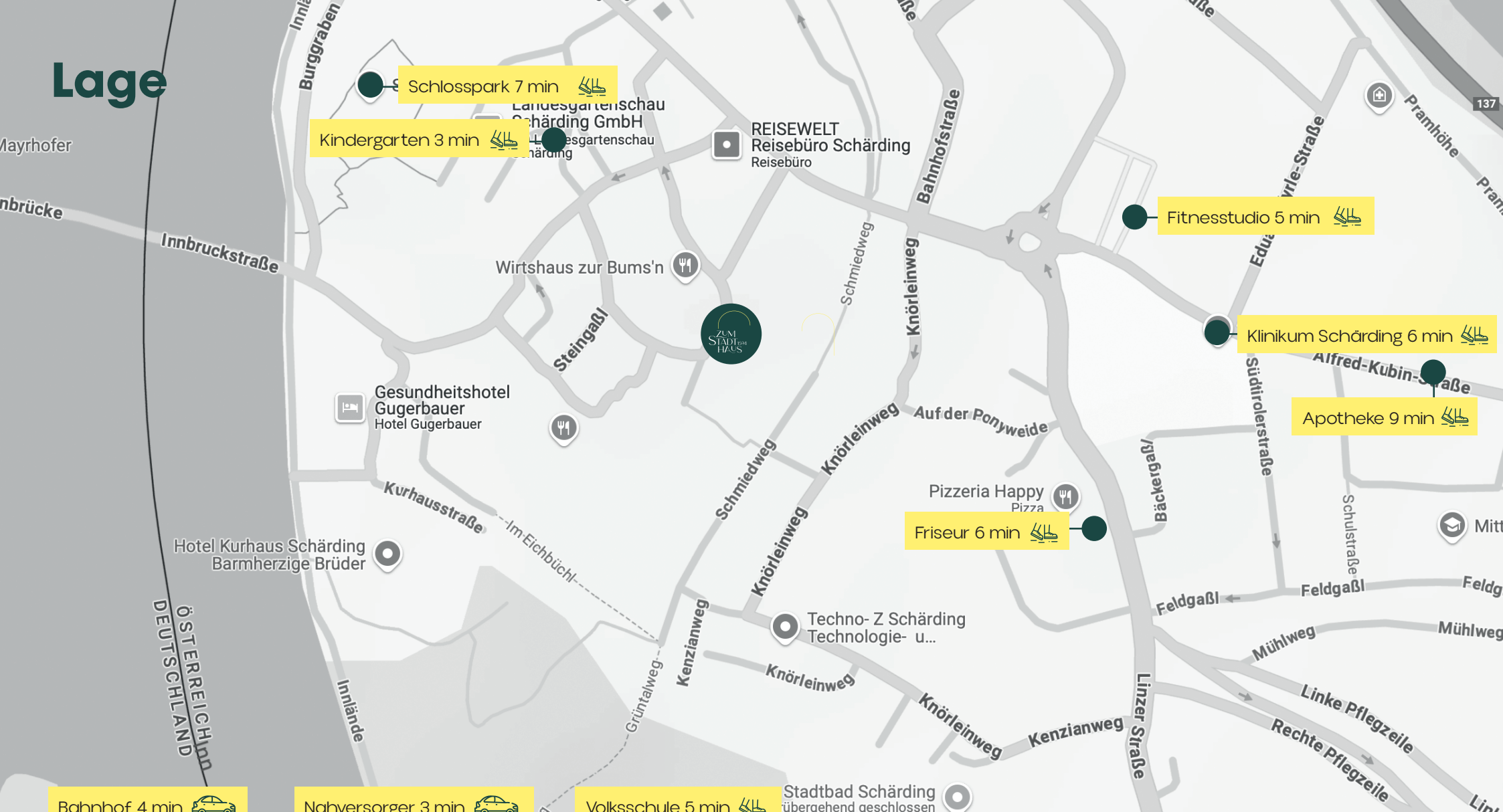








# Lage



# Schärding

4,08 km<sup>2</sup> / 5.467 Einwohner\*innen

Schärding ist eine malerische Stadt in Oberösterreich, direkt an der Grenze zu Bayern. Die barocke Altstadt begeistert mit ihren farbenfrohen Bürgerhäusern, historischen Plätzen und dem beeindruckenden Stadtplatz, der oft als „Silberzeile“ bezeichnet wird. Die Stadt liegt idyllisch am Inn und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Spaziergänge entlang der Flusspromenade oder Schifffahrten. Schärding ist bekannt für seine gemütlichen Cafés, traditionellen Wirtshäuser und die regionale Küche. Mit seiner reichen Geschichte, charmanten Atmosphäre und der Nähe zur Natur ist Schärding ein beliebtes Ziel für Besucher.





# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.