

BLUE

Roßmarkt 12 | 4710 Grieskirchen

Grace



STADTHAUS AM ROSSMARKT
EINE LIEGENSCHAFT MIT CHARME, HISTORIE
UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

immobilien **Graco**

Schon im 18. Jahrhundert führte der Roßmarkt durch das Herz der Stadt – ein Ort des Handels, der Begegnung und der Bewegung. Genau hier, wo einst Händler ihre Pferde zügelten und Reisende in den Gaststuben einkehrten, steht bis heute ein besonderes Stadthaus:

Charmantes Stadthaus mit Entwicklungspotenzial

Im Herzen der Bezirkshauptstadt Grieskirchen gelegen, befindet sich dieses charmante Stadthaus, welches eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler bietet. Die Kombination aus zentraler Lage, bestehender Mieterstruktur und dem attraktiven Ausbaupotenzial machen diese historische und gut erhaltene Immobilie zu einer zukunfts-sicheren Kapitalanlage.



Highlights

- Perfekte Innenstadtlage mit bester Infrastruktur
- Bestehende Einnahmen durch eine vermietete Geschäftsfläche im EG (unbefristet) und eine vermietete Wohneinheit im 1. OG
- Entwicklungspotenzial: Möglichkeit zur Schaffung von insgesamt 5 Einheiten (eine Geschäftsfläche und vier Wohneinheiten)
- Attraktive Flächenaufteilung:
- Erdgeschoss: 81,73 m² Geschäftsfläche
- Lagerraum im Innenhof
- Obergeschoss: 154,59 m² Wohnung mit Balkon, Dachboden und Dachterrasse
- **ACHTUNG BAUTRÄGER:**
1/15 Abschreibung + Sanierungs Darlehen möglich





Potential &

Mit der Umgestaltung und Entwicklung der bestehenden Flächen können moderne Wohneinheiten und eine optimierte Nutzung der Geschäftsfläche realisiert werden. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage bietet langfristige Wertsteigerungen und stabile Renditen.

Nutzen Sie die Gelegenheit!

Das charmante Stadthaus ist eine seltene Chance, in den dynamischen Immobilienmarkt von Grieskirchen zu investieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort!

Perspektive

Historie & Sanierungsarbeiten

- Baujahr 1890
- 1. Umbau bzw Auslagengestaltung 1954
- Aufbau 1. OG 1967
- Portalgestaltung 1972
- Ölheizung seit 1975
- Ausbau Dachgaube und die Errichtung eines Ausganges auf die Terrasse 1984
- Errichtung Vordach 1985



Daten

Lage: Zentrum von Grieskirchen

Grundfläche Grund: 221m²

Flächenübersicht:

EG Geschäftsfläche: 81,73m²

Vorraum EG | Halbstock | Stiegenhaus inkl. WC: 20,81m²

1.OG: 154,59m²

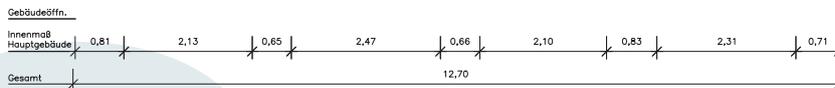
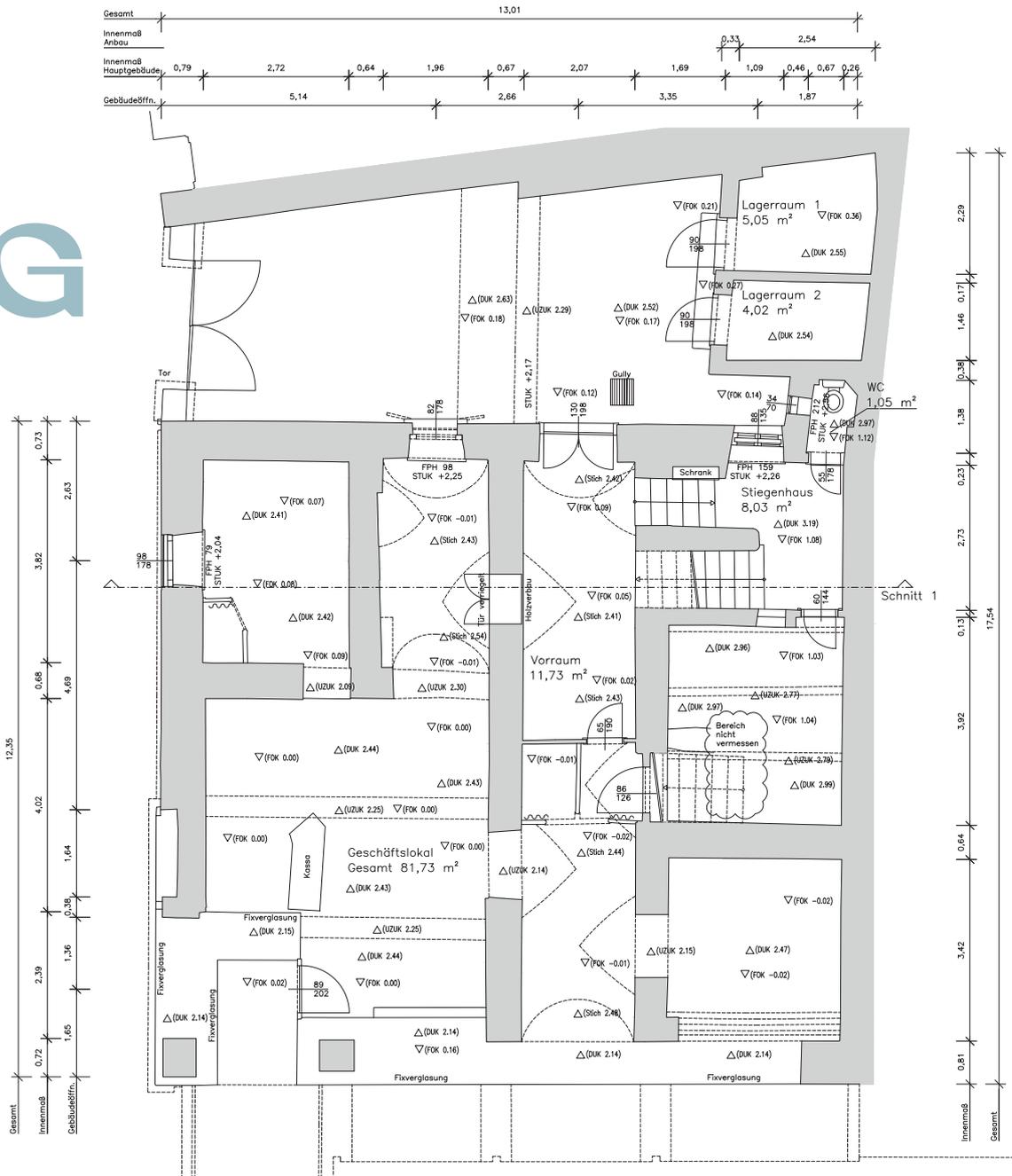
Balkon 1.OG: 5,19m²

Dachterrasse: 36,49m²

Dachboden: 148,89m²

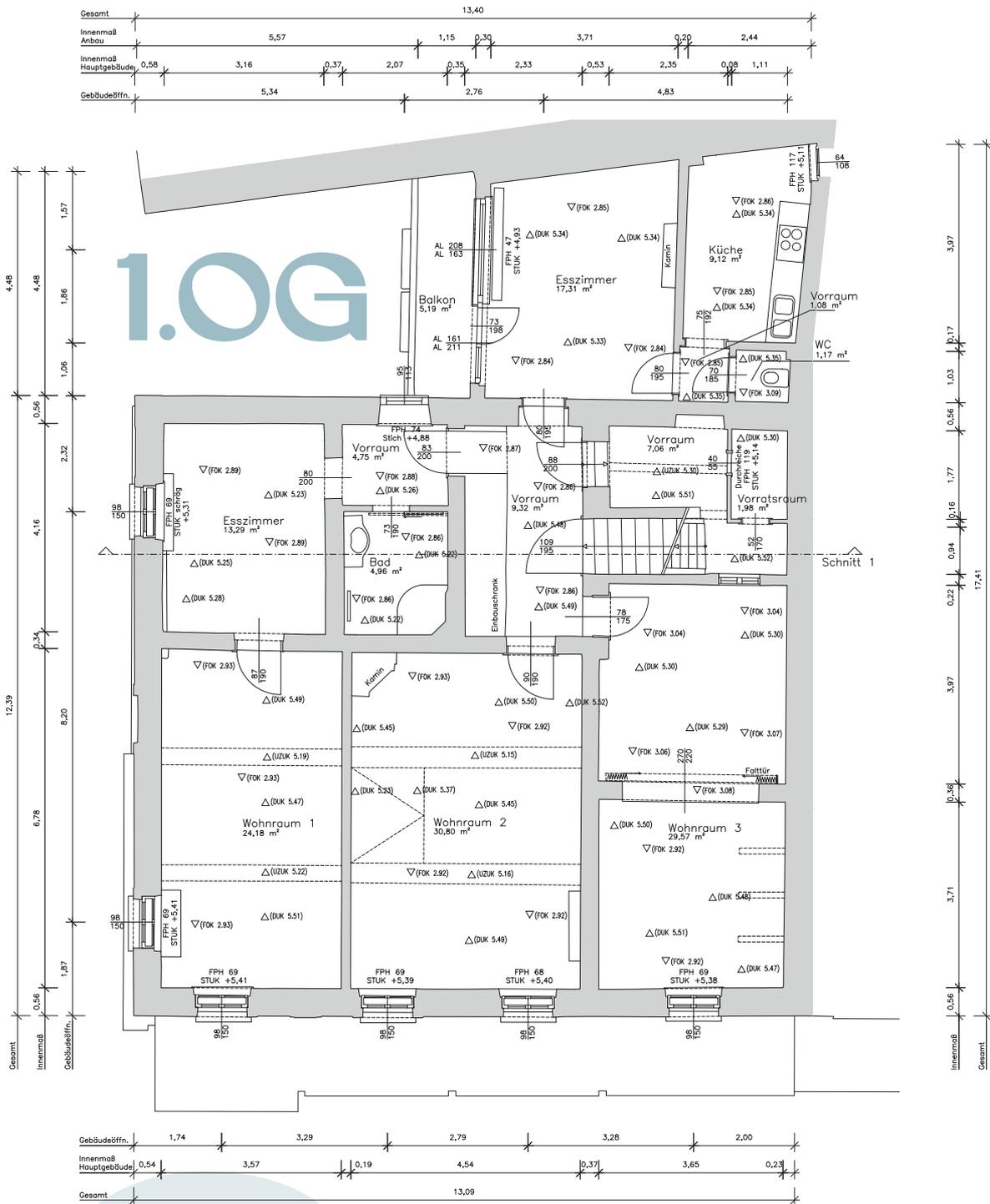
Keller: 21,09m²

2 Lagerräume außen: 9,07m²



Geschäftslokal: ca. 81,73m²
 Vorraum: ca. 11,73m²
 Stiegenhaus: ca. 8,03m²
 WC: ca. 1,05m²
 Lagerraum 1: ca. 5,05m²
 Lagerraum 2: ca. 4,02m²

EG GESAMT: ca. 111,61m²



Vorraum: ca. 7,06m²
 Vorratsraum: ca. 1,98m²
 Vorraum: ca. 9,32m²
 Vorraum: ca. 4,75m²
 Bad: ca. 4,96m²
 Esszimmer: ca. 13,29m²
 Wohnraum 1: ca. 24,18m²

Wohnraum 2: ca. 30,80m²
 Wohnraum 3: ca. 29,57m²
 Esszimmer: ca. 17,31m²
 Vorraum: ca. 1,08m²
 WC: ca. 1,17m²
 Küche: ca. 9,12m²
 Balkon: ca. 5,13m²

OG GESAMT:
 ca. 154,59m²



KAUFPREIS € 395.000,-

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.

AKTUELLE NETTOMIETEINKÜNFTE

Gesamt IST	€ 25.728,- netto jährlich
Rendite	6,5% p.a.

GRUNDBUCH

KG 44007 | EZ 186 I
GST-NR 171/1

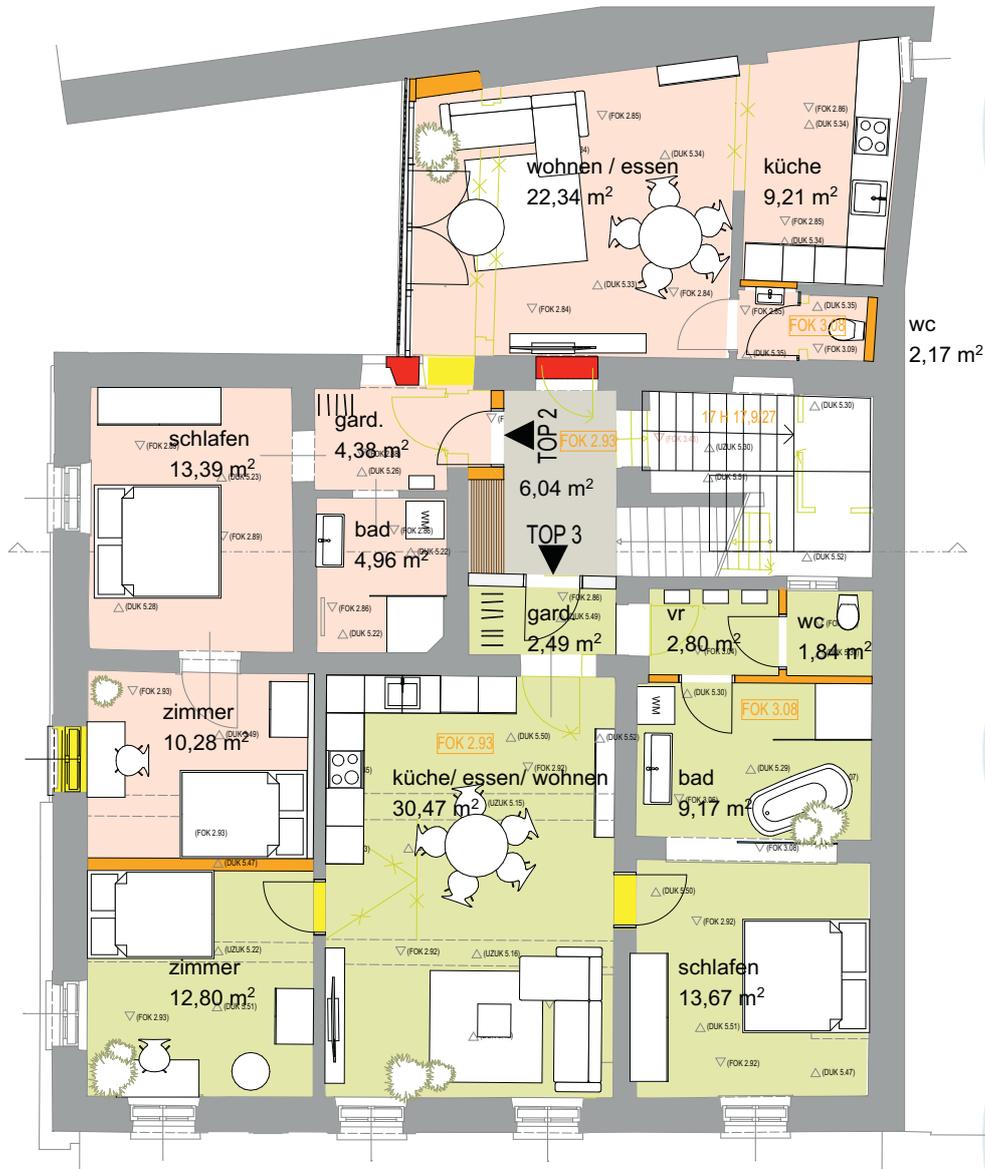
ENERGIEAUSWEIS

HWB 231,6 Energieklasse: F
f_{GEE, SK} 3,96 Energieklasse: F

1.OG

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN

BLUP



TOP 2

Garderobe: ca. 4,38m²
 Wohnen | Essen: ca. 22,34m²
 Küche: ca. 9,21m²
 WC: ca. 2,17m²
 Bad: ca. 4,96m²
 Schlafen: ca. 13,39m²
 Zimmer: ca. 10,28m²

Gesamt: ca. 66,73m²

TOP 3

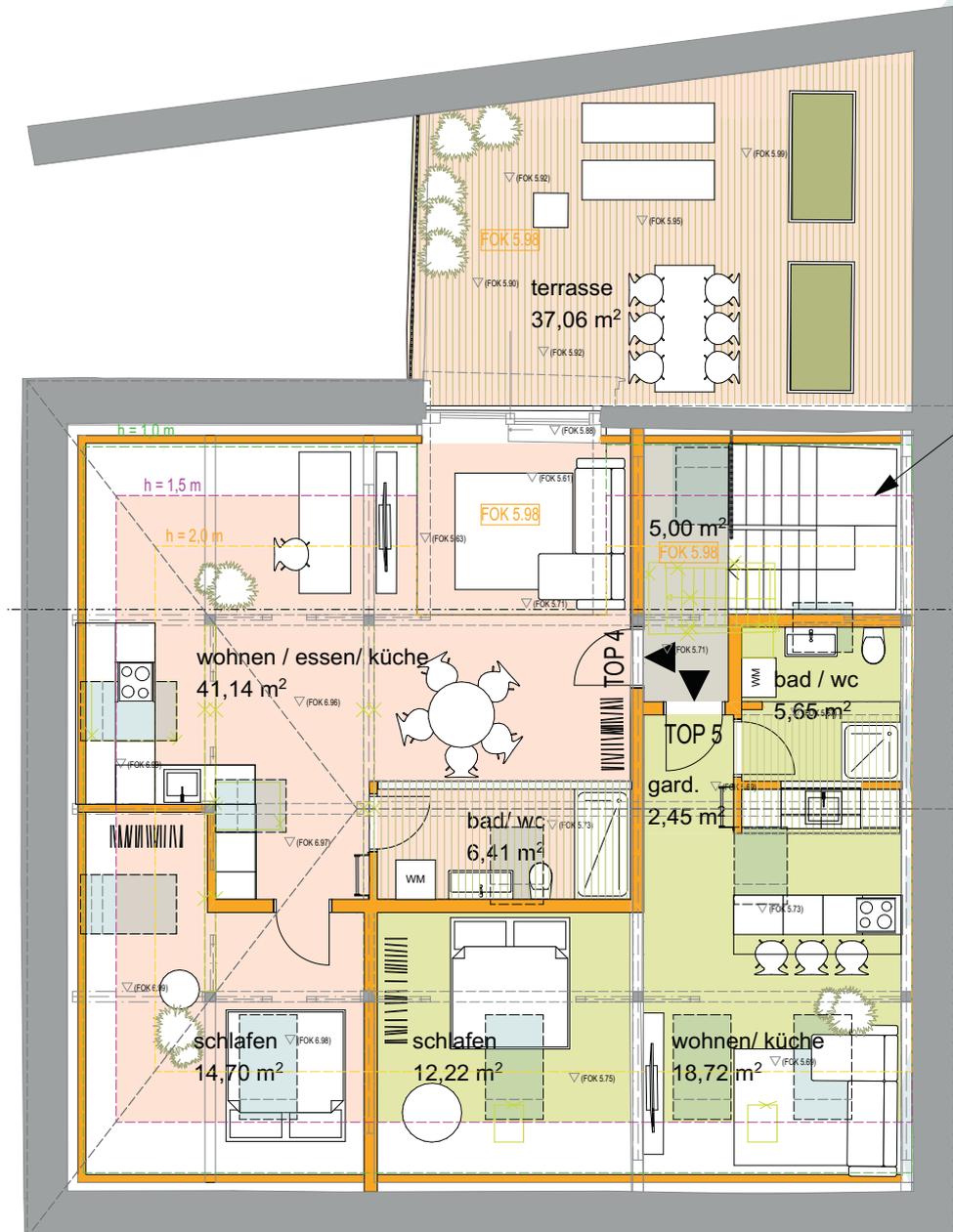
Garderobe: ca. 2,49m²
 Küche | Essen | Wohnen: ca. 30,47m²
 Vorraum: ca. 2,80m²
 WC: ca. 1,84m²
 Bad: ca. 9,17m²
 Schlafen: ca. 13,67m²
 Zimmer: ca. 12,80m²

Gesamt: ca. 73,24m²

2.OG

BLUE

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN



TOP 4

Küche | Essen | Wohnen: ca. 41,14m²
 Bad | WC: ca. 6,41m²
 Schlafen: ca. 14,70m²

Gesamt: ca. 62,25m²

Dachterrasse: ca. 37,06m²

TOP 5

Garderobe: ca. 2,45m²
 Bad | WC: ca. 5,65m²
 Wohnen | Küche: ca. 18,72m²
 Schlafen: ca. 12,22m²

Gesamt: ca. 39,04m²

1.OG - Top 2

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN

BLUE

TOP 2



Garderobe:	ca. 4,38m ²
Wohnen Essen:	ca. 22,34m ²
Küche:	ca. 9,21m ²
WC:	ca. 2,17m ²
Bad:	ca. 4,96m ²
Schlafen:	ca. 13,39m ²
Zimmer:	ca. 10,28m ²

Gesamt: ca. 66,73m²



1.OG - Top 3

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN



TOP 3

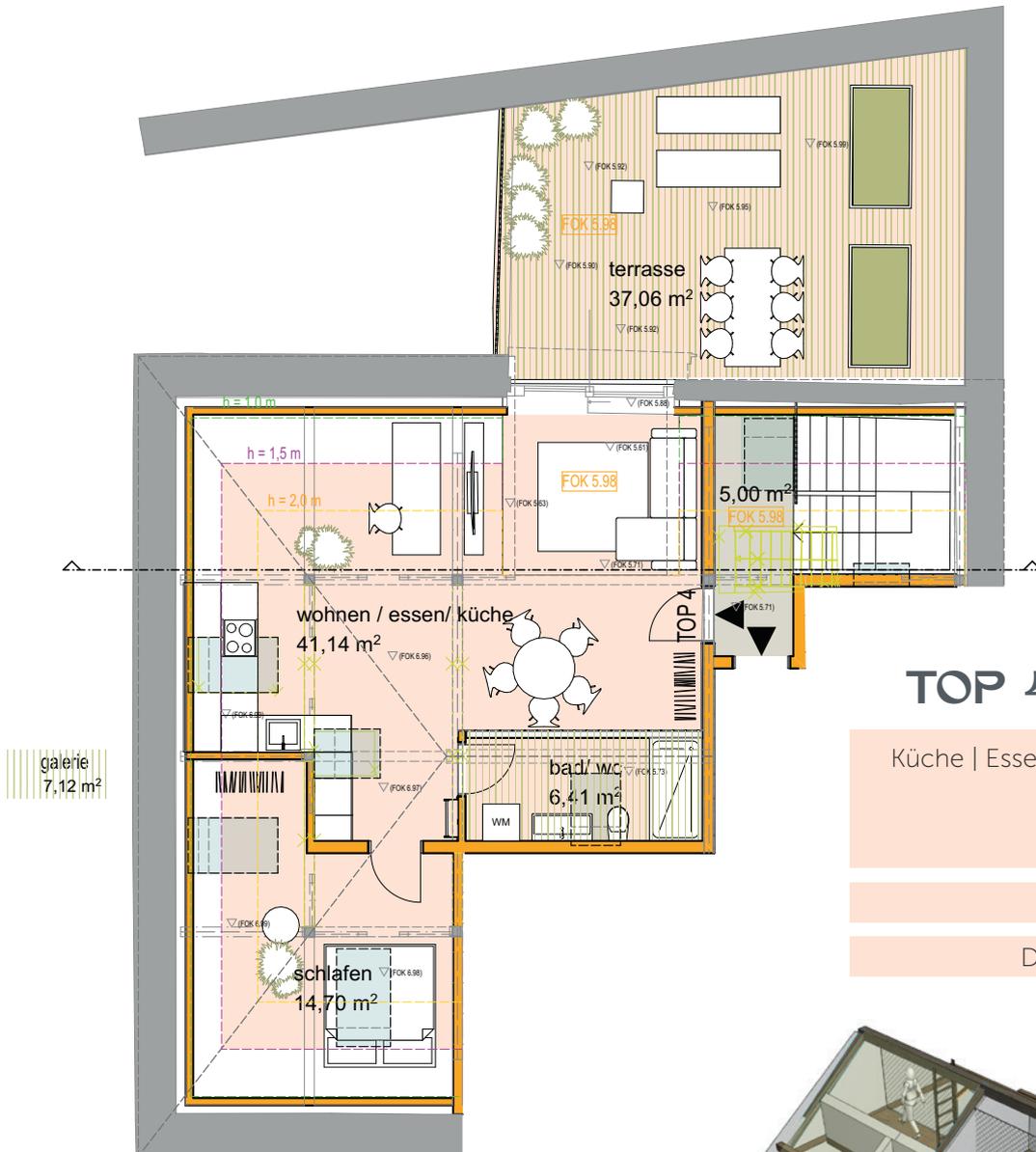
Garderobe:	ca. 2,49m ²
Küche Essen Wohnen:	ca. 30,47m ²
Vorraum:	ca. 2,80m ²
WC:	ca. 1,84m ²
Bad:	ca. 9,17m ²
Schlafen:	ca. 13,67m ²
Zimmer:	ca. 12,80m ²

Gesamt: ca. 73,24m²



2.OG - Top 4

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN



TOP 4

Küche | Essen | Wohnen: ca. 41,14m²
 Bad | WC: ca. 6,41m²
 Schlafen: ca. 14,70m²

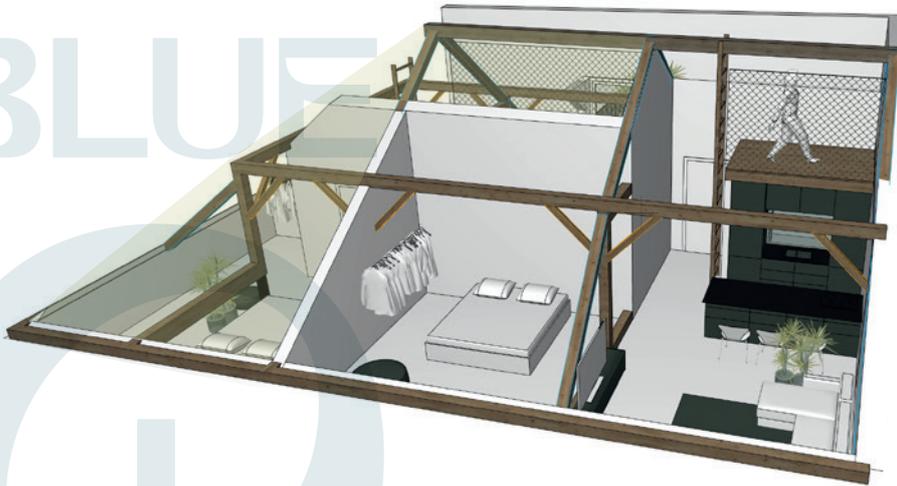
Gesamt: ca. 62,25m²

Dachterrasse: ca. 37,06m²



2.OG - Top 5

MÖGLICHER UMBAU IN 4 WOHNUNGEN



TOP 5

Garderobe: ca. 2,45m²

Bad | WC: ca. 5,65m²

Wohnen | Küche: ca. 18,72m²

Schlafen: ca. 12,22m²

Gesamt: ca. 39,04m²



BLUE Grace

MÖGLICHE MIETEINNAHMEN NACH UMBAU IN 4 WOHNUNGEN

Gesamtmieteinnahmen SOLL € 39.862,- netto jährlich.

Lt. Plan nach Umbau

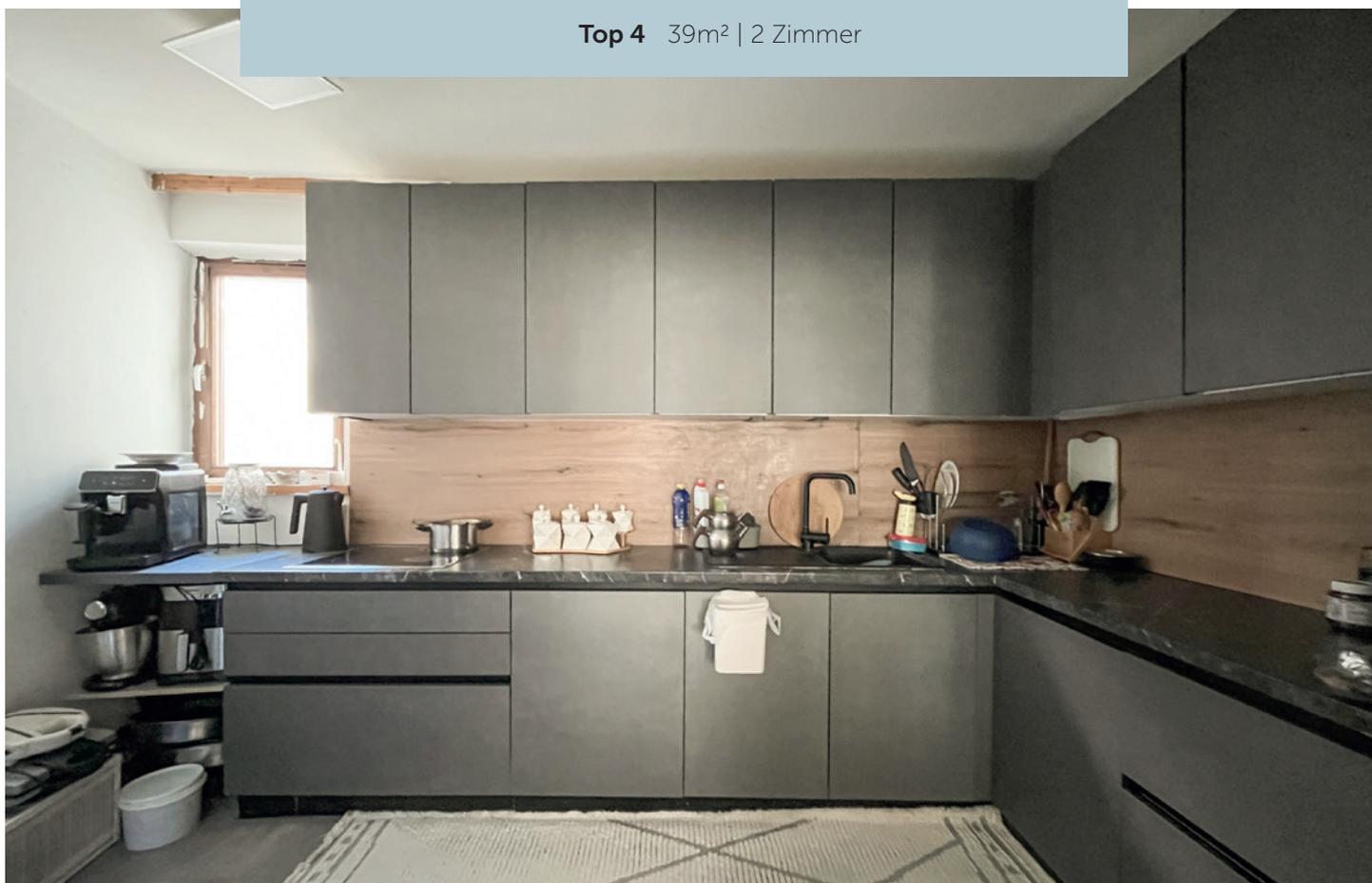
Geschäftsfläche 82m²

Top 1 63,5m² | 2 Zimmer

Top 2 76,5m² | 3 Zimmer

Top 3 61m² | 2 Zimmer + Terrasse

Top 4 39m² | 2 Zimmer



BLUE



Entfernungen



Kindergarten 200m / 3min



Apotheke 220m / 3min



Arzt 140m / 2min



Bahnhof 650m / 9min



Volksschule 350m / 5min



Friseur 92m / 1min



Nahversorger 140m / 2min



Gastronomie: 110m / 2min



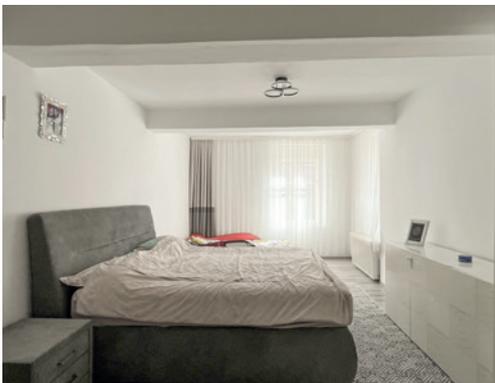
Fitnessstudio 1km / 13min





BLUE

Grace





GRIESKIRCHEN

11,72km² / 5.182 Einwohner*innen

Grieskirchen liegt im oberösterreichischen Hausruckviertel und hat eine Bevölkerungsgröße von rund 5.000 Einwohner*innen.

Gleichzeitig spielt Grieskirchen als Zentrum von 34 Gemeinden, die das sogenannte „Landl“ bilden, eine bedeutende Rolle. Grieskirchen ist Bezirkshauptstadt und verfügt dementsprechend über eine gute Infrastruktur. Die Stadt liegt an der Innviertler Bundesstraße (B137). Auch die unterschiedlichen Autobahnen gibt es in der Nähe. Richtung Osten (Linz, Wien) oder Süden (Graz) fährt man bei Wels-Nord oder Pichl bei Wels auf die Welser Autobahn A25 respektive Innkreis Autobahn A8 auf. Richtung Westen (Ried, Passau) bieten sich die Anschlussstellen Meggenhofen-Gallspach oder Haag am Hausruck

an. Die weltweit bekannte Landmaschinen-, Fahrzeug und Heizungsindustrie sichert die wirtschaftliche Stärke und somit auch viele Arbeitsplätze in der Region.

Aus Agrarprodukten werden Mehl, Malz und das berühmte Grieskirchner Bier hergestellt. Innovative Fachgeschäfte in der neu gestalteten Innenstadt machen Einkaufen zum Erlebnis und Vergnügen.

Auch die Gastronomie zählt zu den großen Aushängeschildern Grieskirchens. Es gibt zahlreichen Restaurants, Gasthäuser und Cafés, darunter auch zwei hervorragende Haubenlokale.



KONTAKT



immobilien
bär



Michaela Hochreiter MBA
Verkauf | Vermittlung

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach



Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

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.