



immobilien
bär

**GROSSES
ENTWICKLUNGS-
POTENTIAL**

VOLLVERMIETETES RENDITEOBJEKT

EISELSBERGSTRASSE 5 / 4910 RIED IM INNKREIS

PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



- **Zentrale Lage**
neben dem Messegelände Ried / Innkreis
- **5 Etagen**
- **25 Wohnungen & 1 Apartment**
inkl. Duschen & WC
- **Großzügige Gartenfläche mit Obstbaumbestand: 1.300m²**
- **Dazugehörige Parkmöglichkeiten & 13 Garagen**
- **Bewertungsgutachten vorhanden**
- **Renditeobjekt**
- **Baujahr: 1964**
- **Sanierung & Umbau: 1979**



1.160,80 m²
Nutzfläche



25 / 1
Zimmer / Apartment
inkl. Duschen & WC



2.264m²
Grundfläche
gesamt
310m² Baufläche

PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



- **Gewerbeliegenschaft / Hotel** mit Entwicklungspotential und ausgezeichnetem Bestand
- **Widmung:** Kerngebiet
- **Heizung:** Fernwärme

EUR 1.690.000,- (USt. freier Verkauf)
Liegenschafts Kaufpreis

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

- **Bruttoanfangsrendite ca. 7%**

BESCHREIBUNG

Nah 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 2.264m² erstreckt sich das Hauptgebäude mit 5 Etagen, samt Garagen, Parkplätzen und einer großzügigen Grünfläche. Gesamt 25 Zimmer und 1 Apartment 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 war und auch derzeit ist die Immobilie voll vermietet. Die vollausgestatteten Wohneinheiten sind vor allem bei Leasingarbeiter*innen, Baugewerbe und Monteur*innen sehr beliebt. Die derzeitige Vermietoption 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.



Die Stadt Ried im Innkreis mit gut 12.000 Einwohner*innen liegt im oberösterreichischen Innviertel. Kultur, Sport, Tourismus, Natur und Industrie sind im Innviertel und im Raum Ried im Innkreis angesiedelt, warum der Standort auf vielerlei Hinsichten interessant darstellt.

Ried ist das Zentrum des wirtschaftlich starken Innviertels mit insgesamt 62.000 Einwohner*innen. Als Bezirkshauptstadt verfügt Ried über alle Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, jegliche Verwaltungsbehörden und etliche Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

Das ganze Jahr über ziehen Messen, Veranstaltungen und ein kulturelles Programm Besucher*innen in die Stadt.

Via PKW oder Bahn erreicht man innerhalb 40km/30min die Stadt Wels, innerhalb 70km/45min die Landeshauptstadt Linz und innerhalb 65km/1h die Landeshauptstadt Salzburg. Die Autobahn A8 ist über die Anschlussstellen Ried im Innkreis sowie über Haag am Hausruck in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Anschluss zu vier internationalen Flughäfen (45min Linz-Hörsching, 1h Salzburg, 2h München und 2,5h Wien) ist ebenfalls gegeben.

MESSE- STADT RIED



Einwohnerzahl
12.674 (2024)



863
Betriebe



Flächenausmaß
6,78km²



Seehöhe
433m



Viele Restaurants,
Bars, etc.



Viele Vereine &
Freizeiteinrichtungen



historische
Altstadt



Krankenhaus,
Ärzte, Apotheken



Nahversorger &
Einkaufszentrum
„Weberzeile“



regelmäßige Ver-
anstaltungen z.B.
Wochenmarkt



Perfekte Verkehrs-
anbindung A8



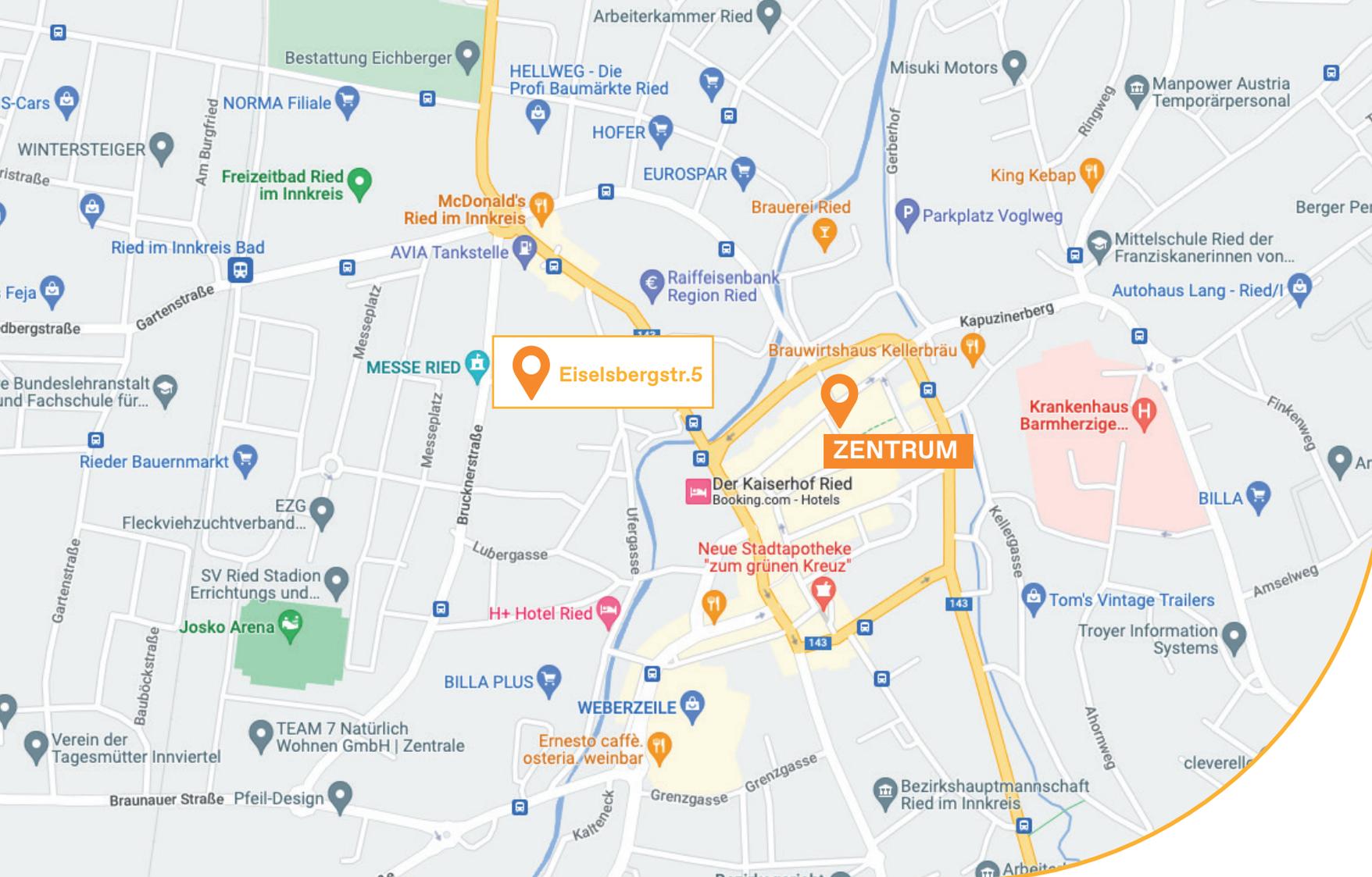
öffentlicher Verkehr
Bus & Bahn, Flughafen
Linz & Salzburg

Quelle: outdooractive.com



MIKRO- LAGE

Nur etwa 500m westlich des Stadtzentrums und im unmittelbaren Nahbereich des Messege-
ländes befindet sich diese Liegenschaft. In der historischen Altstadt findet man diverse Ein-
kaufsmöglichkeiten und ein umfassendes gastronomisches Angebot. Ebenso unweit entfernt
ist das Einkaufszentrum „Weberzeile“ mit ausreichend öffentlichen Parkplätzen. Ried verfügt über
einen großzügigen Stadtpark, der mit ca. 50.000m², zwei Teichanlagen und einem 3.500m² großen
Spielplatz, welcher bei Errichtung zum schönsten Spielplatz Österreichs gekürt wurde, als Naher-
holungsgebiet dient. Auch der Hausruck-Wald mit etlichen Bike-Trails, einem Skilift und mehreren
Badeseen im Umkreis ist nur 10min entfernt.



Quelle: Google Maps

Insgesamt kann aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung mit fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum in einem gemischten Wohngebiet mit weniger starker Beeinträchtigung durch Verkehr eine sehr gute Lage qualifiziert werden.

LAGEPLAN

ENTFERNUNGEN

Messezentrum 200m / 3min	
Apotheke 500m / 7min	
Öffis Haltestelle 300m / 4min	
Volksschule 850m / 11min	
Mittelschule 400m / 5min	
Friseur 550m / 7min	
Supermarkt 550m / 7min	
Altstadt 500m / 7min	
Restaurant 300m / 4min	



LIEGENSCHAFT

Katastralgemeinde
46149

Einlagezahl
1668

Grundfläche
2.264m² gesamt

Adresse
**Eiselsbergstraße 5
4910 Ried im Innkreis**

Grundstück
**1707, 1709, 1709
582/13, 582/14, 582/17, 582/23**



- Eigentümer:
STAUNE & JC GmbH
Raimundstraße 18
4020 Linz
FN 492746 b
- Bauherrenmodell möglich
- Althausanierung mit
Annuitätenzuschuss möglich
- Nahezu dauerhafte Vollbelegung
durch Kurzzeitmieter*innen

BAULICH- KEITEN

Auf der Liegenschaft besteht ein in Ost-West-Richtung länglich gestrecktes Gebäude, welches in das im Westen situierte Hauptgebäude und in eine Richtung Osten angebautes Nebengebäude gegliedert ist.

— HAUPTGEBÄUDE

Das Hauptgebäude hat ein Ausmaß von ca. 14 m Länge und 13 m Breite. Im Erdgeschoss sind Allgemeinbereiche mit Rezeption, Restaurant mit Stüberl und Schank samt Küche, Sanitärräume und weiteren Nebenräumen untergebracht. Im darüber liegenden 1. und 2. Obergeschoss, sowie im Dachgeschoss, sind die Wohnbereiche situiert.

— NEBENGEBÄUDE

Das Nebengebäude ist an das Hauptgebäude angebaut und hat ein Ausmaß von ca. 54 m Länge und ca. 7 m Breite. Im Erdgeschoss befindet sich der im Norden bzw. an der Zufahrtstraße situierte großzügige Eingangsbereich mit Windfang und Eingangshalle, welcher die zentrale Aufschließung für Haupt- und Nebengebäude bildet und von der aus sämtliche Bereiche erreichbar sind. Durch die Eingangshalle gelangt man ebenfalls in den südlich gelegenen Garten mit teilweise gedeckter Terrasse für den Restaurantbereich. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes sind insgesamt 13 PKW-Einzelgaragen untergebracht. Jede Garage verfügt über ein von Norden zugängliches Garagentor, wobei der Großteil der Garagen mittels jeweils separater Stiege direkt vom jeweils darüber im 1. Obergeschoss situierten Wohnbereich erreichbar ist.



NUTZ- FLÄCHE



Insgesamt sind folgende Nutzungsbereiche gegeben (Zusammenfassung):

Garagen Nebenhaus	245,00 m ²
Zimmerflächen Nebenhaus	240,00 m ²
Zimmerflächen Haupthaus	238,80 m ²
Wohnung Haupthaus	39,60 m ²
Allgemeinbereiche Haupthaus	153,60 m ²
Eingangshalle und Flure	161,60 m ²
Keller Haupthaus	82,20 m ²

- 13 Einzelgaragen
- 13 Doppelzimmer mit Bad/WC
- 12 Doppelzimmer mit Bad/WC
- Wohnung mit 3 Räumen und Bad/WC
- Verpflegung, Rezeption mit Nebenräumen Erschließungsflächen
- Lagerbereiche und Technikräume

Summe Nutzfläche in m² **1.160,80 m²**

ANMERKUNG: Bereiche ohne Raumstempel wurden grob aus den Plänen ermittelt

DERZEIT VERMIETETE ZIMMER

— 25 vermietete Zimmer

13	Garage	60€		inkl. 20% USt.	
25	Doppelzimmer	495€	1 P.	inkl. 10% USt.	inkl. BK
		605€	2 P.	inkl. 10% USt.	inkl. BK
1	2-Zimmer-Wohnung	700€		inkl. 10% USt.	inkl. BK



Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes WC und eine eigene Dusche.



Waschmaschinen zur Mitbenützung.



Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche mit Getränke- und Snackautomaten.



Gratis Parkplätze direkt vor dem Haus.



Raucherbereich außerhalb des Gebäudes.



Gemeinschaftsgarten.



Zentrale Lage in Ried im Innkreis.



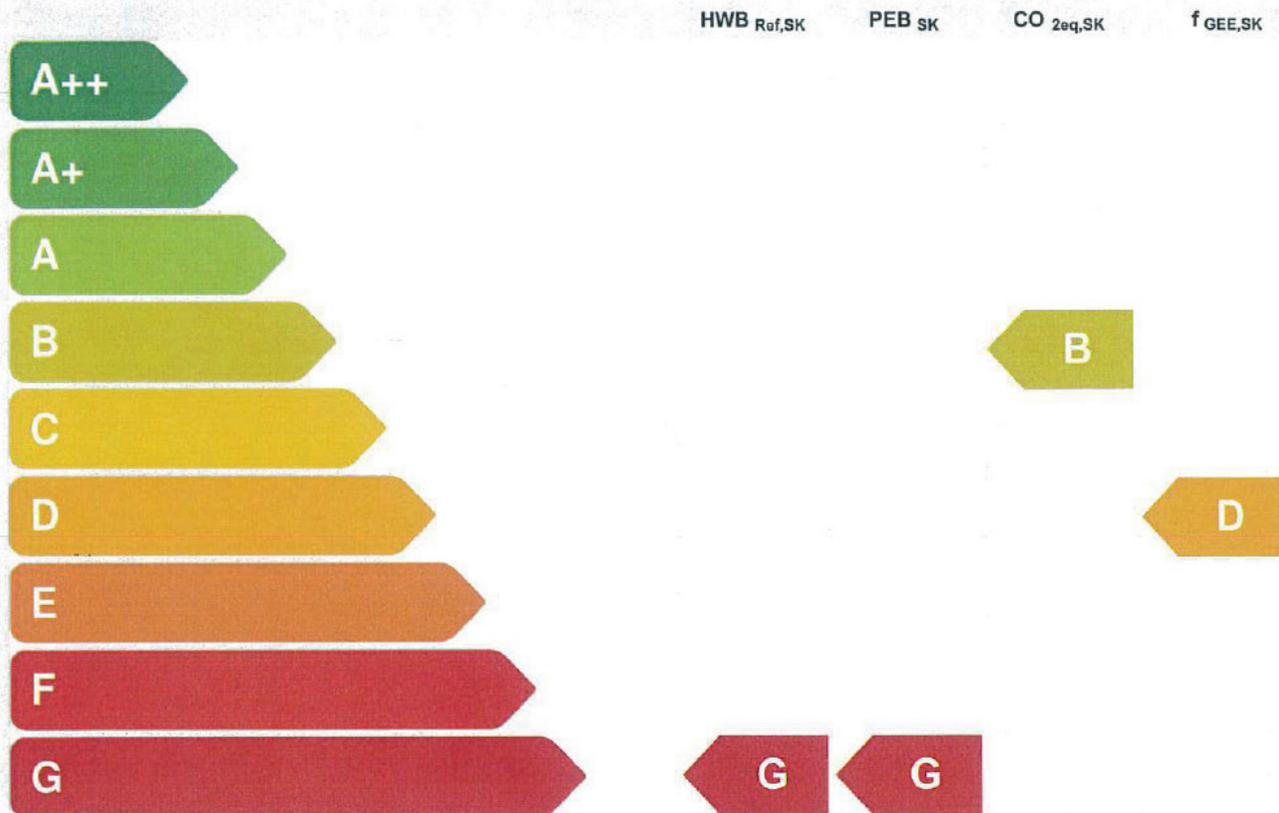
Kartenzahlung möglich.



Gratis WLAN.

ENERGIE- AUSWEIS

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

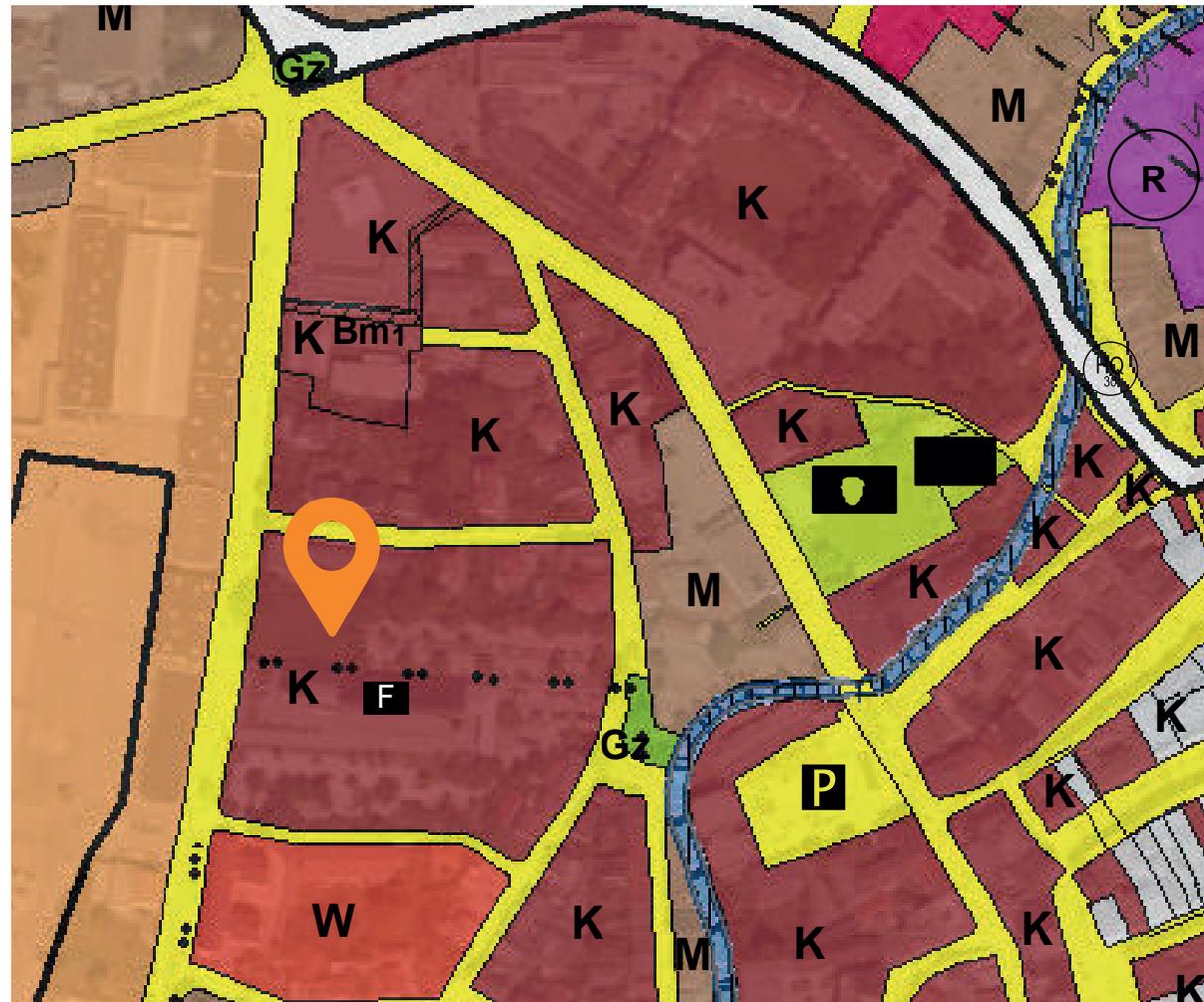


ENERGIEAUSWEIS

HWB_{RK} 296 | Energieklasse: G
f_{GEE} 2,16 | Energieklasse: D

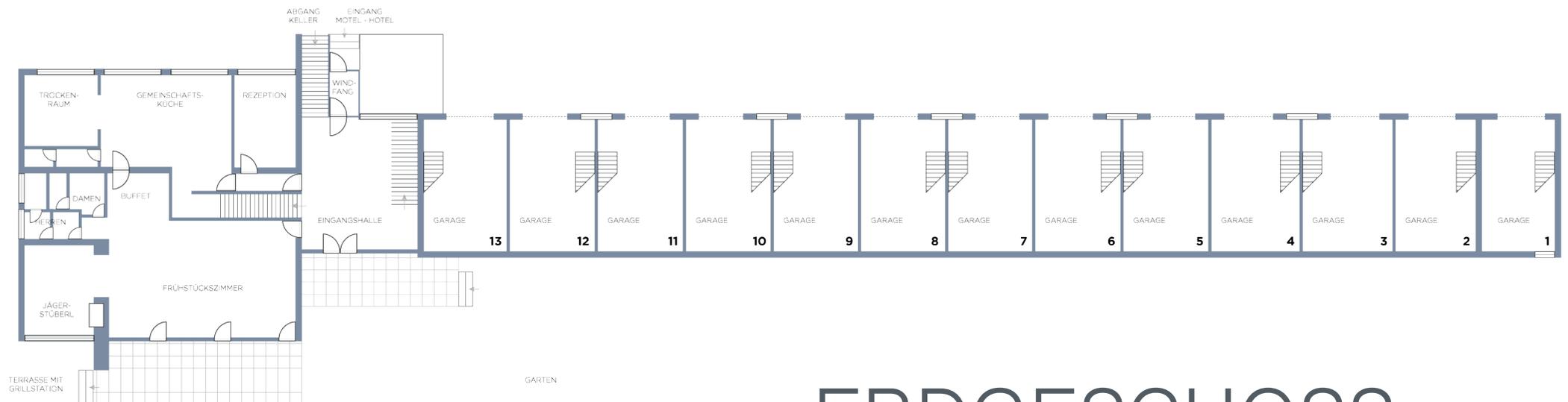
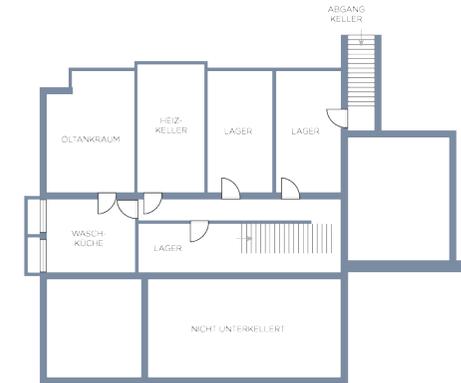
FLÄCHEN- WIDMUNGS- PLAN

Stand 2022 | Widmung: Kerngebiet



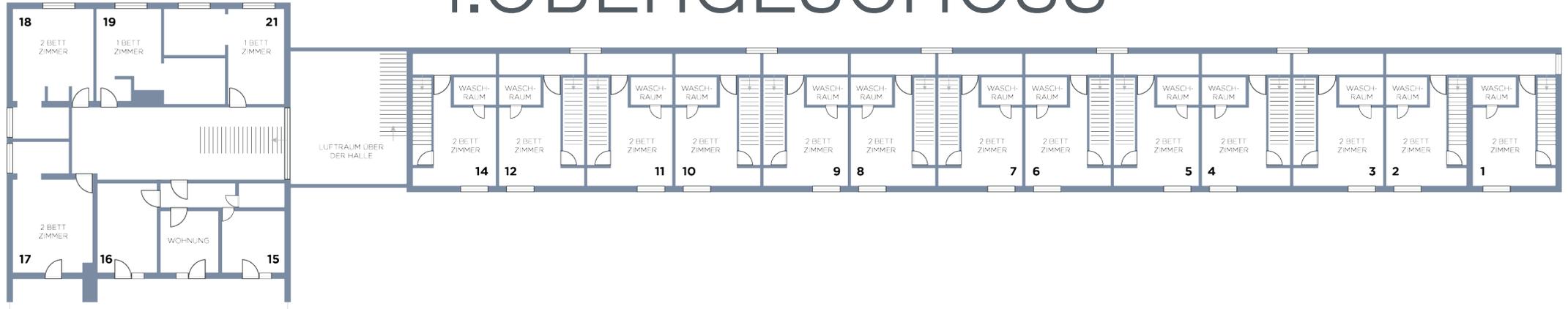
GRUND- RISSE

KELLER

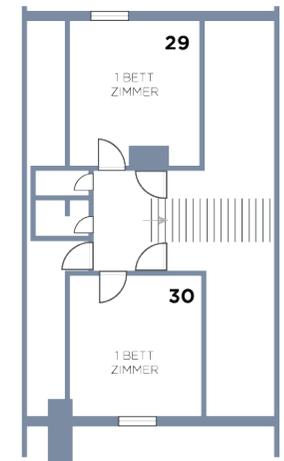
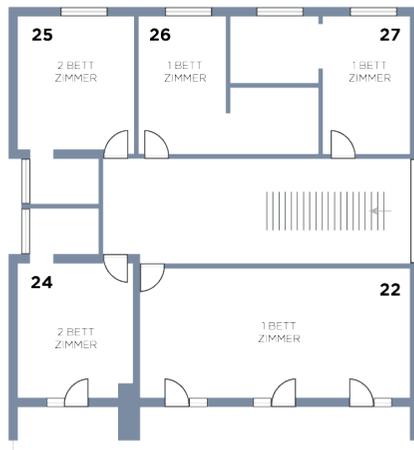


ERDGESCHOSS

1.OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

















KONTAKT



immobilien
bär



Lukas Gabriel BSc.
Vermittlung und Verkauf
Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

M +43(0)664 1049 381 **E** lukas.gabriel@immobaer.at

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers 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. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer besteht.