

# *Markt*·haus

Rohdiamant mit Ausbaukonzept



Quelle: Google Maps

# *Altbau*-charme

mit bewilligtem Ausbaukonzept

Marktplatz 9 | 4982 Obernberg am Inn

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in absoluter Zentrums Lage am Marktplatz 9 in Obernberg am Inn. Das Grundstück umfasst ca. 789 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt vermutlich aus dem 18. oder 19. Jahrhundert (geschätztes Alter: 200–300 Jahre) und wurde zuletzt für eine umfassende Sanierung vorbereitet. Es besteht aus einem Erdgeschoss mit einem vermieteten Geschäftslokal sowie zwei darüber liegenden Stockwerken, deren Wohnungen sich im entkern-ten Rohbauzustand befinden.



Quelle: Google Maps

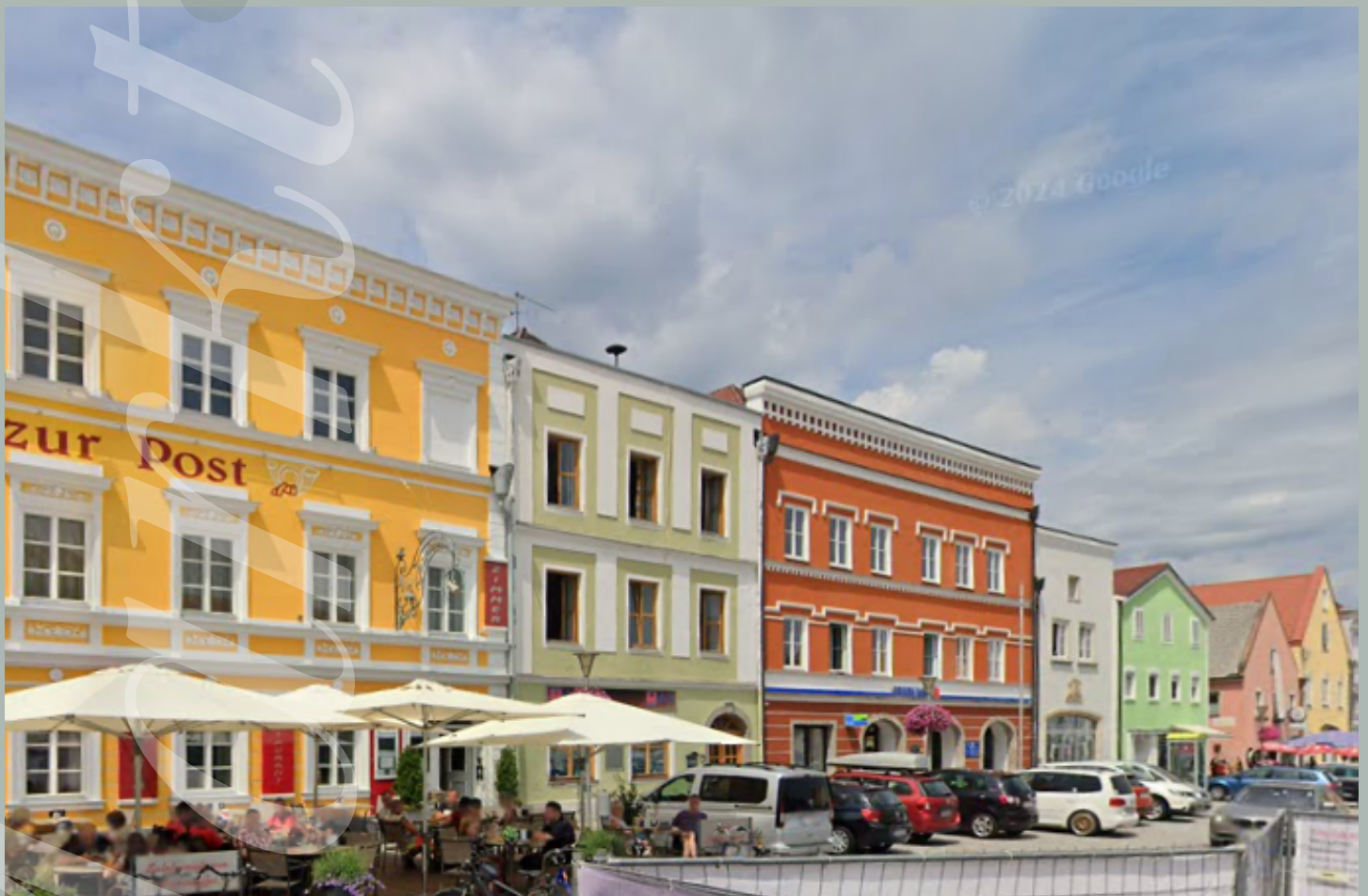


# *technische* Eckdaten

- Widmung: Kerngebiet
- Baujahr: ca. 200–300 Jahre (geschätzt)
- Grundstücksfläche: 789 m<sup>2</sup>
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Fernwärme vorhanden
- Parkmöglichkeiten: öffentliche, gebührenfreie Parkplätze am Marktplatz + haus-eigene Stellflächen bewilligt

## Derzeitige Nutzung

- EG: Geschäftslokal (63,5 m<sup>2</sup>, befristet vermietet bis 31.03.2026)
- OGs: 4 Wohnungen, entkernt (Rohbauzustand)
- Bausubstanz: gemischter Zustand, Sanierungsbedarf bei Fassade, Fenstern, Dach, Feuchtigkeit vorhanden



# Marktplatz

## *Szenario 1 – Bestand erhalten & sanieren*

- Wohnnutzfläche nach Sanierung: ca. 280–290 m<sup>2</sup> (2–4 Wohnungen)
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 7,5 €/m<sup>2</sup> → ca. 2.100–2.175 €/Monat
- Nutzfläche EG: ca. 140,39m<sup>2</sup>
- Netto-Miete 333 €/Monat fürs Büro (oder mehr in Zukunft)
- Jahresnettomiete: ca. 25.200–26.100 €
- Sanierungskosten: ca. 850 €/m<sup>2</sup> → 200.000–240.000 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,6 %
- Vorteil: geringerer Investitionsaufwand, schneller realisierbar

## *Szenario 2 – Umsetzung Umbaukonzept (mit Dachausbau & Lift)*

- Wohnnutzfläche: ca. 433 m<sup>2</sup> (6 Einheiten geplant)
- Geplante Nettomieteinnahmen: ca. 8,5 €/m<sup>2</sup> → ca. 3.680 €/Monat
- Nutzfläche EG: ca. 140,39m<sup>2</sup>
- Netto-Miete 333 €/Monat fürs Büro (oder mehr in Zukunft)
- Jahresnettomiete: ca. 44.160 €
- Umbaukosten: ca. 1.000–1.050 €/m<sup>2</sup> → 400.000–450.000 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,8 %
- Vorteile: Lift, Balkone, neue Grundrisse, zukunftsfitte Struktur



# Markt·haus



Quelle: Google Maps

## Fazit & Highlights

Diese Liegenschaft bietet sowohl im IST-Zustand als auch bei Umsetzung des bewilligten Umbaukonzepts ein attraktives Investment für Sanierungsprofis und Projektentwickler. Die Lage direkt im Zentrum von Obernberg mit guter öffentlicher Infrastruktur sowie Anbindung an das Fernwärmenetz bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung oder Verwertung.

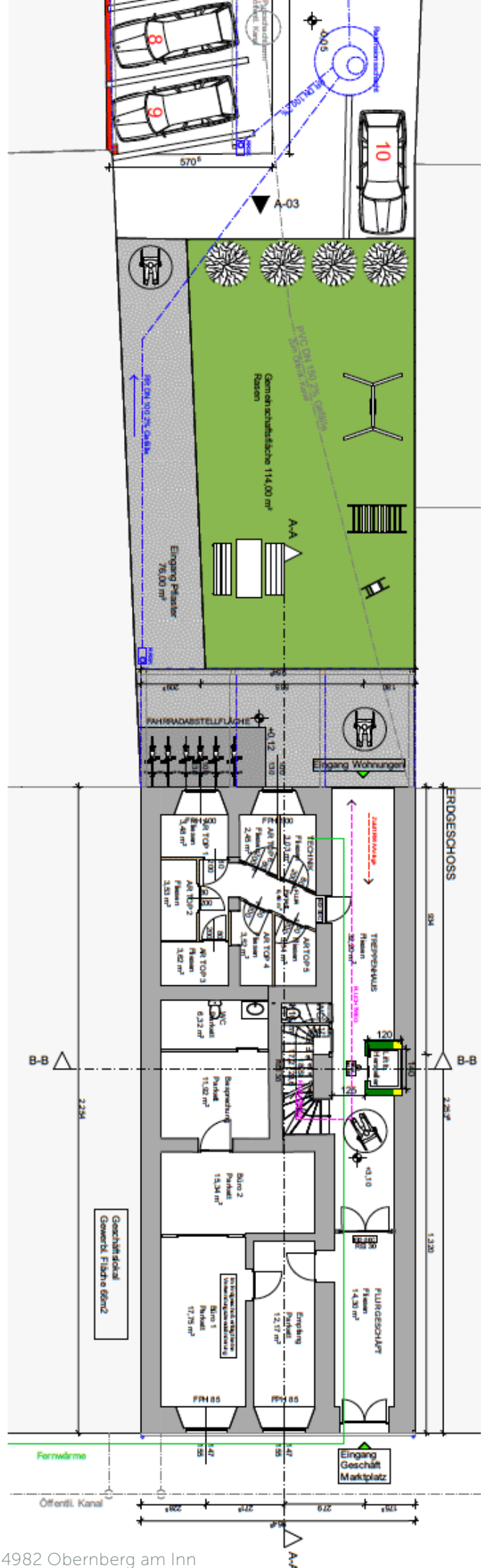
### Highlights:

- Super zentrale Lage
- Bewilligtes Umbaukonzept
- Entkernt und ready to go für Sanierungsprofis

# Erdgeschoss

## Geschäftslokal

Flur Geschäft:	ca. 14,30m <sup>2</sup>
Empfang:	ca. 12,17m <sup>2</sup>
Büro 1:	ca. 17,75m <sup>2</sup>
Büro 2:	ca. 15,34m <sup>2</sup>
Besprechung:	ca. 11,92m <sup>2</sup>
WC:	ca. 6,32m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	ca. 32,20m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,16m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 6,46m <sup>2</sup>
AR Top 1:	ca. 3,48m <sup>2</sup>
AR Top 2:	ca. 3,53m <sup>2</sup>
AR Top 3:	ca. 3,62m <sup>2</sup>
AR Top 4:	ca. 3,52m <sup>2</sup>
AR Top 5:	ca. 3,14m <sup>2</sup>
AR Top 6:	ca. 2,45m <sup>2</sup>
Technik:	ca. 3,03m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche EG:</b>	<b>ca. 140,39m<sup>2</sup></b>
Garten:	ca. 114,00m <sup>2</sup>



# 1. Obergeschoss

# Top 1

Bad | WC: ca. 9,15m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 69,65m<sup>2</sup>

## Top 2

Garderobe: ca. 8,72m<sup>2</sup>

Schlafen: ca. 14,57m<sup>2</sup>

Kochen | Essen |

Wohnen: ca. 42,81m<sup>2</sup>

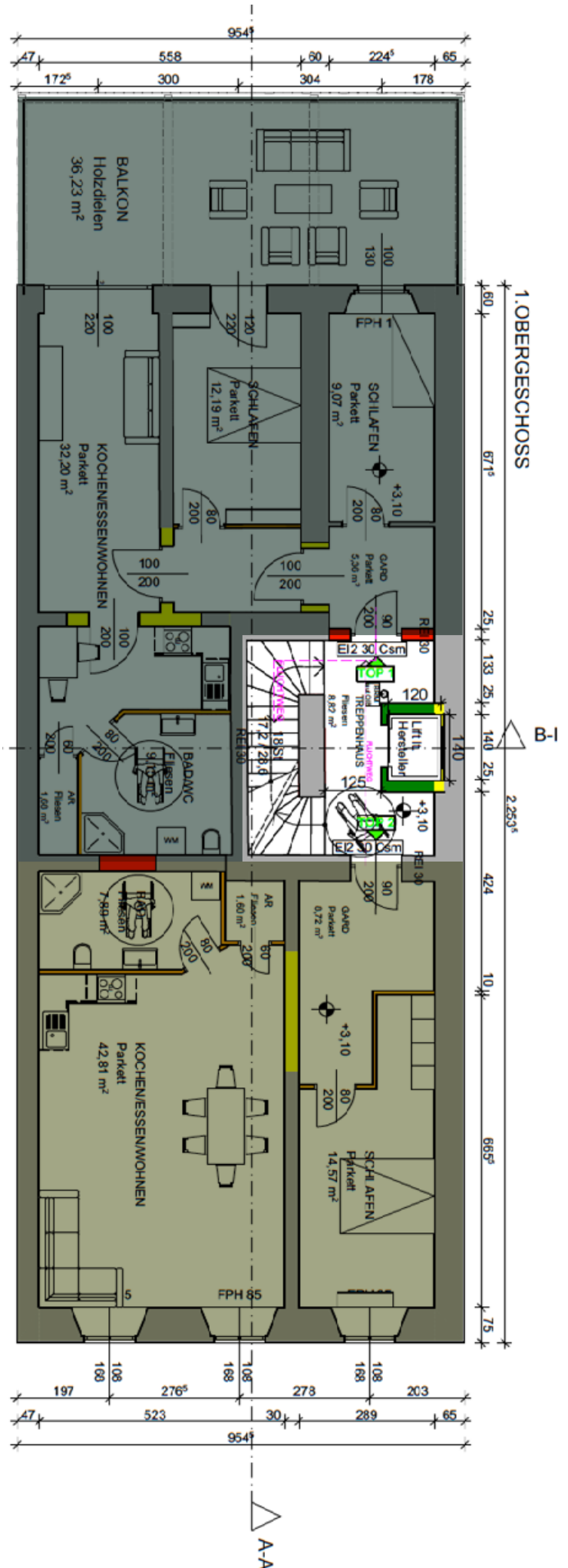
Abstellraum: ca. 1,60m<sup>2</sup>

Bad | WC: ca. 7,89m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 75,59m<sup>2</sup>

Treppenhaus: ca. 8,82m<sup>2</sup>

Nutzfläche 1.OG ca. 154,06m<sup>2</sup>





## 2. Obergeschoss

### Top 3

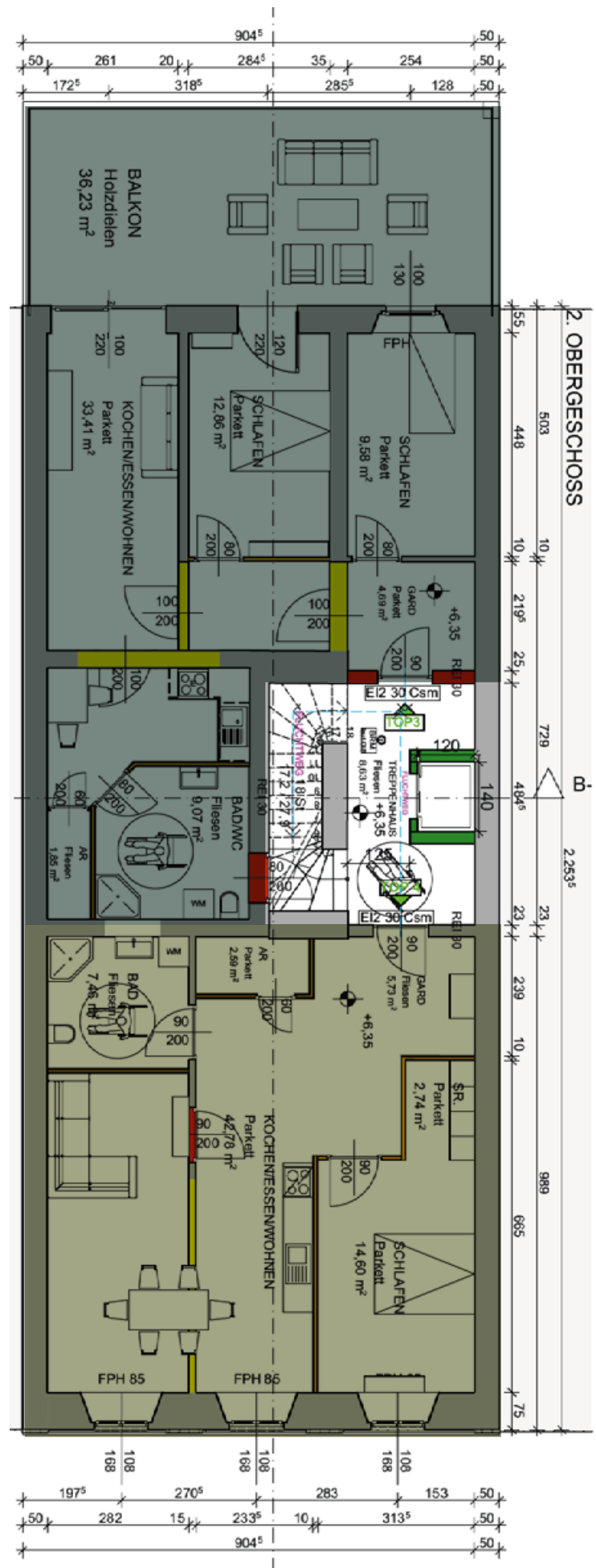
Garderobe:	ca. 4,69m <sup>2</sup>
Schlafen:	ca. 9,58m <sup>2</sup>
Schlafen:	ca. 12,86m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	
Wohnen:	ca. 33,41m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 1,85m <sup>2</sup>
Bad   WC:	ca. 9,07m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 71,46m<sup>2</sup></b>
Balkon:	ca. 36,23m <sup>2</sup>

### Top 4

Garderobe:	ca. 5,73m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 2,59m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	
Wohnen:	ca. 42,78m <sup>2</sup>
Bad   WC:	ca. 7,46m <sup>2</sup>
Schlafen:	ca. 14,60m <sup>2</sup>
Schrankraum:	ca. 2,74m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 75,90m<sup>2</sup></b>

Treppenhaus: ca. 8,63m<sup>2</sup>

**Nutzfläche 2.OG ca. 155,99m<sup>2</sup>**





Dach

Ga  
Kochen  
V  
S  
B  
Abst  
Woh

Ga  
Abst  
Kochen  
V  
B  
S  
Schra  
Woh

Trepp

Nutzflä

## Top 5

Wohnen: ca. 34,65m<sup>2</sup>

Bad | WC: ca. 11,34m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,93m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 64,04m<sup>2</sup>

## Top 6

Garderobe: ca. 4,03m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,63m<sup>2</sup>

Kochen | Essen |

Wohnen: ca. 49,93m<sup>2</sup>

Bad | WC: ca. 10,98m<sup>2</sup>

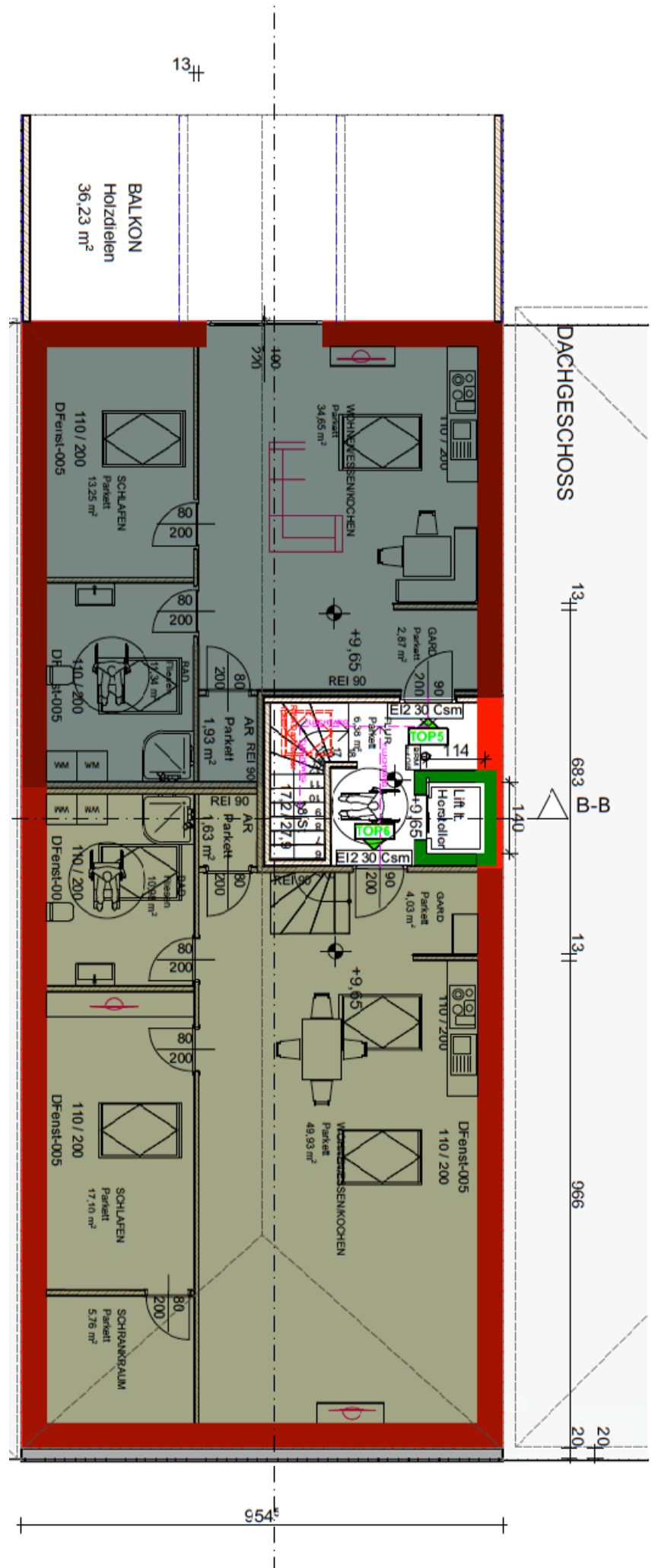
Schlafen: ca. 17,10m<sup>2</sup>

Schrankraum: ca. 5,76m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 89,43m<sup>2</sup>

Treppenhaus: ca. 6,38m<sup>2</sup>

Nutzfläche DG: ca. 159,85m<sup>2</sup>





Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung weicht von den vorliegenden Bildillustrationen ab.

**Kaufpreis** netto  
€ 230.000,-

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.

**Kaufpreis**  
pro m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 639€/m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach  
Sanierung light – ca. 1.314€/m<sup>2</sup>

#### DATEN

Gesamtnutzfläche:	610,29m <sup>2</sup>
Grundfläche	789m <sup>2</sup>
Widmung	Kerngebiet
Baujahr	ca. 200-300 Jahre

#### GRUNDBUCH

KG 46024 Obernberg am Inn | EZ 74  
GST-NR 63/2





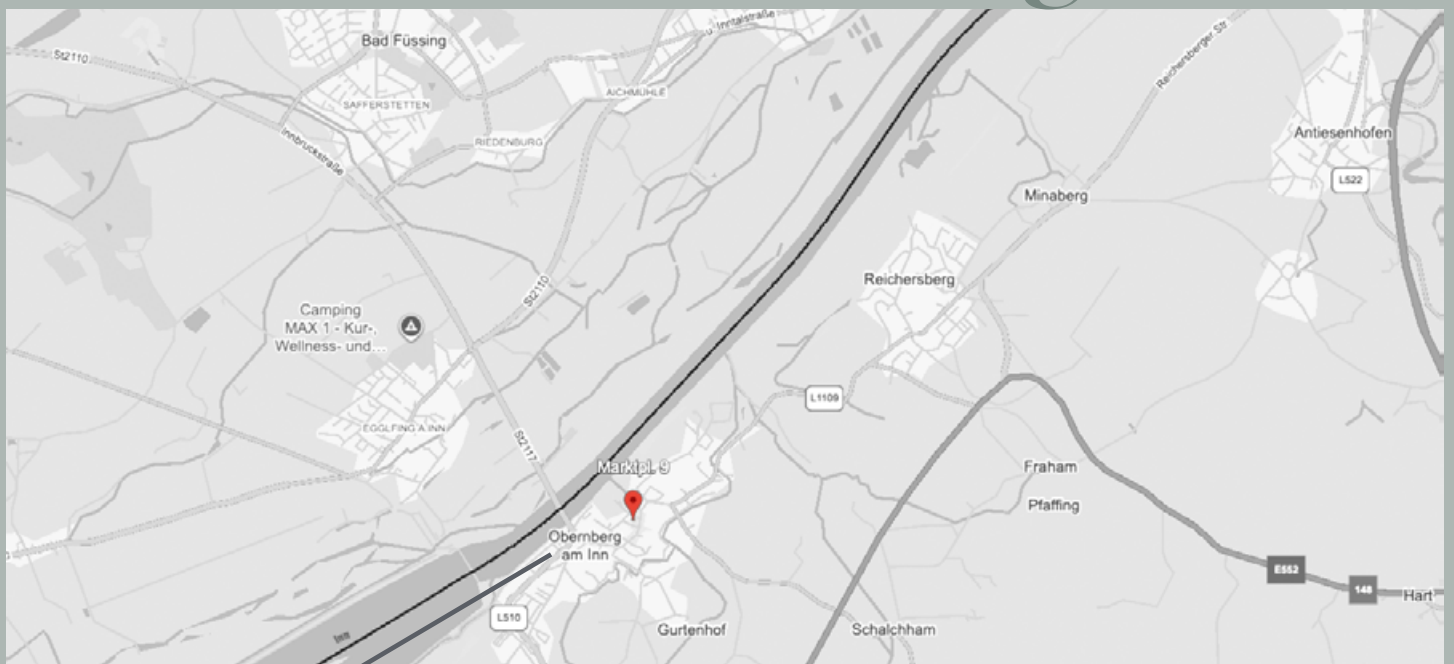






# Markt.haus

## Entfernungen



click or scan me



Kindergarten 250m / 3min



Apotheke 20m / 1min



Arzt 500m / 5min



Bahnhof 6km / 8min



Volksschule 250m / 3min



Friseur 50m / 1min



Gastronomie: 110m / 2min



# Obernberg am Inn

2,36km<sup>2</sup> / 1.920 Einwohner:innen



## Ein idyllischer Wohnort mit historischem Flair.

**Obernberg am Inn, eine malerische Gemeinde im oberösterreichischen Innviertel, bietet eine einzigartige Lebensqualität durch seine reiche Geschichte, charmante Architektur und idyllische Lage am Inn.**

### Historischer Ortskern und Architektur

Der historische Ortskern besticht durch gut erhaltene Bürgerhäuser und einen beeindruckenden Marktplatz. Barocke Fassaden und kunstvoll verzierte Gebäude verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charme.

### Naturnahes Leben am Fluss

Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft und direkt am Inn gelegen, ist Obernberg ideal für Naturliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie der Fluss Inn bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### Familienfreundliche Infrastruktur

Obernberg ist besonders attraktiv für Familien, mit gut ausgebauter Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen sorgen für Wohlbefinden und Gemeinschaft.

### Zentrale Lage und gute Anbindung

Trotz der ruhigen Lage ist Obernberg verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahe Autobahn ermöglicht schnelle Verbindungen in umliegende Städte und nach Ried, Braunau, Passau, Schärding und Salzburg, was es attraktiv für Pendler macht.

### Kultur und Gemeinschaft

Ein reiches kulturelles Angebot und regelmäßige Veranstaltungen wie das Marktfest fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die historische Burg Obernberg mit Aussichtswarte bietet zudem beeindruckende Ausblicke über die Region.

**Der Standort Marktplatz 9, Obernberg am Inn** ist hervorragend zentral gelegen, mit Apotheke, Gastronomie, Schule, Kindergarten und Nahversorgung im direkten Umfeld (1–5 Min. zu Fuß). Die nächste Bahnanbindung liegt in Antiesenhofen, ca. 6 km entfernt (Auto/Bus ~10 Min.). Die Lage bietet eine sehr gute Erreichbarkeit zu allen wichtigen Infrastrukturen für Wohnen, Familie und Alltag.

# KONTAKT



immobilien  
bär



Lukas Gabriel  
Verkauf | Vermittlung



Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!

**M** +43 664 10 49 381

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

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

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[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.