

Gewerbeobjekt 4090 Engelhartzell

Betriebsliegenschaft/Produktion in Saag



Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig, ansonsten haftet der Empfänger für die volle Provision, sprich Käufer- und Verkäuferprovision. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle eines erfolgreichen Abschlusses eine Provision in der Höhe von 3 % vom tatsächlichen Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten etc. und zzgl. 20 % Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Im Falle des Ankaufs ist mit folgenden Nebenkosten zu rechnen:

- I. Grunderwerbssteuer
- II. GB-Eintragungsgebühr
- III. Kosten der Vertragsserr. u. grundbücherlichen Durchführung
- IV. Grundverkehrsverfahren
- V. Allfällige Anliegerleistungen
- VI. 3 % Vermittlungsprovision wie o.a.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Unterlagen die vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen, zu finden unter www.remax-commercial.at, und die Verordnung für Immobilienmakler des Bundesministeriums für Handel und gewerbliche Industrie, BGBl 297/96.

Disclaimer

Alle in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Daten usw. wurden der RCG Immobiliendienstleistungs GmbH durch den Verkäufer übermittelt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und mit größtmöglicher Sorgfalt auf Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten

Informationen überprüft. Gleichwohl sind inhaltliche Fehler nicht vollständig auszuschließen. Die übermittelten Informationen haben daher lediglich informativen

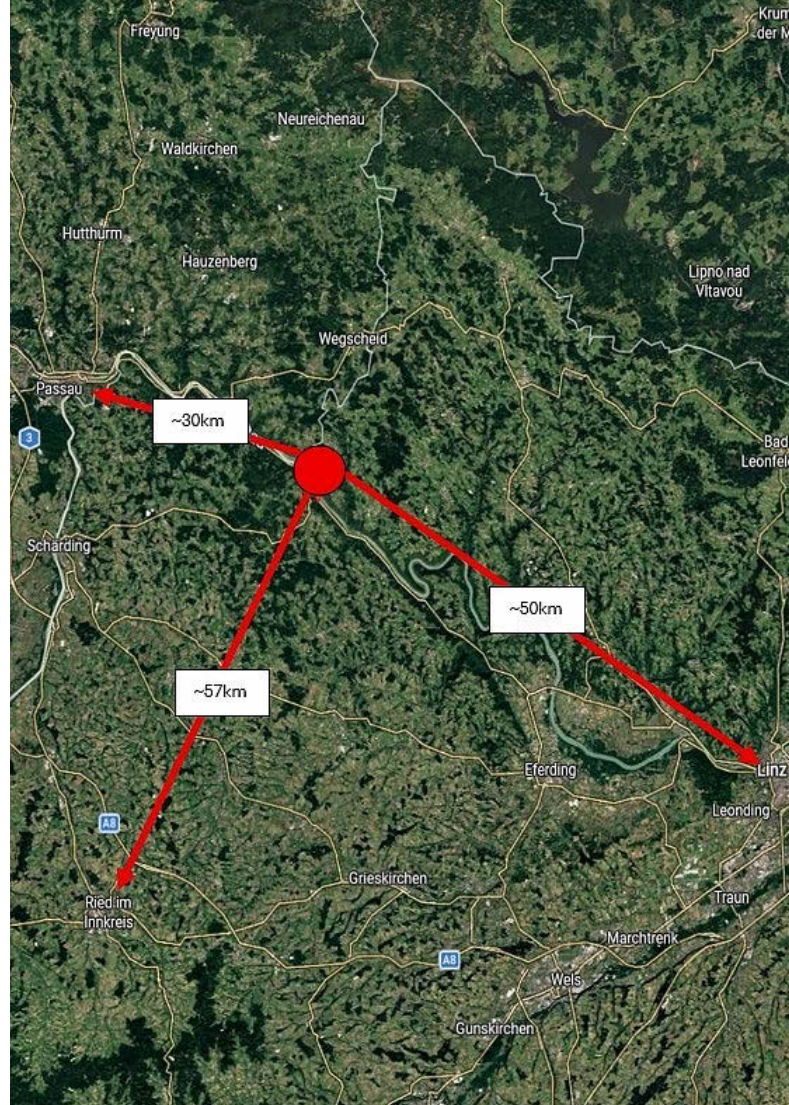
Charakter. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Die RCG Immobiliendienstleistungs GmbH übernimmt deshalb keinerlei Verantwortung oder Haftung für etwaige inhaltliche Unrichtigkeiten. Die Nutzer dieses Dokumentes sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Der Eigentümer hat jederzeit das Recht, die hier angeführten Informationen abzuändern. Dies kann dazu führen, dass sich die gesamten Verkaufskonditionen verändern. Auch hat der Eigentümer das Recht jederzeit vom Verkauf des Transaktionsobjektes zurückzutreten. Die Unterlagen werden unter der Voraussetzung übermittelt,

dass diese vertraulich behandelt werden. Weder der Verkäufer noch die RCG unterliegen der Verpflichtung dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren, vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte

Informationen, die im Laufe des Verkaufsprozesses offenkundig werden, zu korrigieren. Diese Präsentation kann Aussagen und Einschätzungen über künftige Entwicklungen enthalten. Aufgrund zahlreicher Risiken können tatsächliche Ergebnisse von diesen Einschätzungen erheblich abweichen. Dem Interessenten wird daher empfohlen eigene Informationssammlungen und Auswertungen durchzuführen und entsprechend professionelle Berater hierfür zu beauftragen.



Luftbildaufnahme Quelle: Google Fotos



Lagebeschreibung Quelle: Google Fotos

Lagebeschreibung

Mikrolage:

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Zentrums der Marktgemeinde Engelhartszell in der Ortschaft Saag und umfasst die Hausnummer Saag 7, 8, 9 und 12. Ins Zentrum der Marktgemeinde gelangt man auf der direkt an der Liegenschaft vorbeiführenden Bundesstraße 130. Verschiedene infrastrukturelle Einrichtungen sowie Geschäfte des täglichen und mittleren Bedarfs sowie verschiedene

touristische und kulturelle Einrichtungen sind in einer Entfernung von wenigen Fahrminuten vorhanden.

Makrolage:

Passau ~30km

Linz ~50km

Ried i.L. ~57km



BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Das Gesamtgrundstück ist zweigeteilt, dazwischen liegt das **Grundstück 843/4**, welches einen schmalen, trennenden Streifen darstellt (roter Pfeil) und ein Ausmaß von 449m² hat. Dieses Grundstück ist ein überbautes Gerinne (Saagbach), welcher im **Eigentum der Republik Österreich** steht und großteils mit einer Betondecke überdeckt ist (überbauter Bach). Die Oberfläche wird als Parkplatz und als Geh- und Fahrfläche genutzt und ist in der Natur ein Teil der Betriebsfläche. Es steht (lt. Gefahrenzonenplan) teilweise im Bereich der roten Gefahrenzone, teilweise im Bereich der gelben Gefahrenzone.

Zur Liegenschaft gelangt man auf einer schmalen, befestigten Zufahrt. Auf dem Gesamtareal befinden sich 11 Gebäude, von denen 8 unmittelbare Betriebsgebäude sind (teilweise zusammengebaut). An den Dächern sind PV-Anlagen montiert. 3 weitere Gebäude sind Teil des Gesamtareals und es befinden sich 2 zentral gelegene Gefahrenstoffcontainer und eine Trafostation am Objekt. Der Großteil der Liegenschaft ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt.

Beschreibung der Bauwerke

LAGERHALLEN

Lagerhalle 1 (roter Pfeil)

wurde im Jahr 2004 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Das Gebäude ist mit der direkt angrenzenden Lagerhalle 2 zusammengebaut und hat eine verbaute Grundfläche von ~251m².

Lagerhalle 2 (blauer Pfeil)

Wurde im Jahr 2017 mit einer Grundfläche von ~185m² errichtet.



Lagerhalle 1 und 2

Lagerhalle 3

Hierbei handelt es sich um eine Planenhalle die im Jahr 2022 errichtet wurde und in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand ist.



Planenhalle

Lagerhalle 4

Diese Halle wurde 1999 errichtet besteht aus 2 Teilen mit einem angebundenen Flugdach mit Laderampe. Die Nutzfläche der Halle beträgt 389m², das Flugdach hat eine Nutzfläche von 67m². Weiters wurde vor ca. 2 Jahren eine Klimaanlage nachgerüstet.



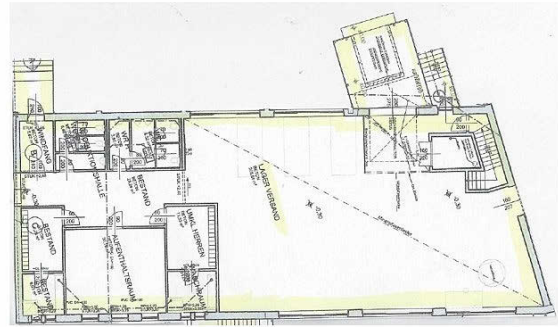
Lagerhalle mit Flugdach und Rampe

Beschreibung der Bauwerke

LAGERHALLEN

Grundriss Lager- und Versandhalle

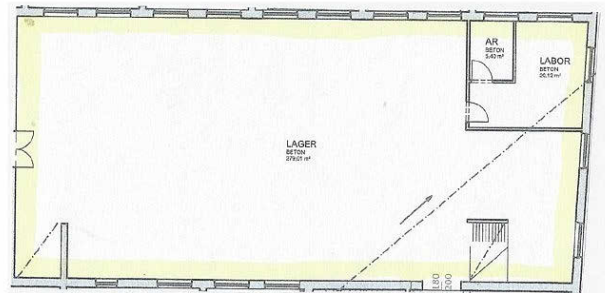
1970 errichtet und im Jahr 2000 generalsaniert, 2013 wurde die gesamte Haustechnik erneuert. Es handelt sich um eine Massivbauweise mit 2 Geschossen, EG und KG. Das KG umfasst eine Fläche von 348m² das EG ist zum einen der Versand- und Lagerraum mit 206m² sowie Sanitär- Umkleide- und Personalräumlichkeiten.



Grundriss Lager- und Versandhalle

Montagehalle

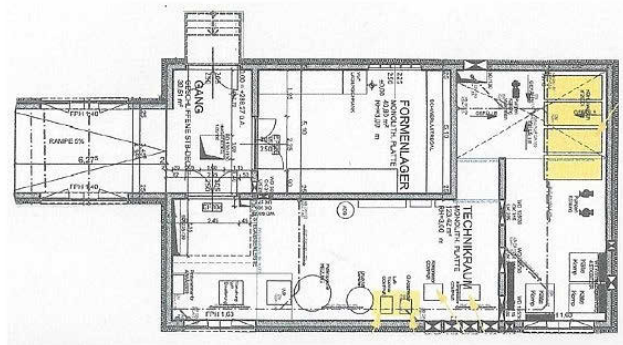
Westlich angrenzend befindet sich die Montagehalle in Massivbauweise aus dem Jahre 1963 mit einer verbauten Grundfläche von ~333m² und ist ebenfalls 2-geschossig. Das KG mit ~305m² wurde vor 12 Jahren saniert, das EG hat eine Nutzfläche von ~311m².



Grundriss Montagehalle

Technikhalle

Eingeschossiges Gebäude erbaut im Jahr 2013 mit einer verbauten Grundfläche von ~210m² unterteilt in 3 Räume.



Grundriss Technikhalle

Beschreibung Bauwerke u. Grundstücke

Bürotrakt

Den südwestlichen Abschluss des gegenständlichen Gebäudetrakts bildet der sog. Bürotrakt, welcher im Jahre 1963 in Massivbauweise teilweise zweigeschoßig errichtet wurde und der eine verbaute Grundfläche von $\sim 365 \text{ m}^2$ hat. Das KG mit $\sim 93 \text{ m}^2$ besteht aus 2 Räumen für den Heizungsverteiler und Lagerflächen. Im EG befinden sich die Büroräumlichkeiten (Eingang roter Pfeil) sowie das Tintenlager und die Tintenproduktion (Eingang blauer Pfeil).



Bürotrakt

Grundstück 486/5 - Saag 12

Im nordwestlichen Bereich des Gesamtgrundstück befindet sich das liegenschaftseigene Grundstück 486/5, welches ein Ausmaß von 8.131 m^2 hat und somit rd. 37 % der Gesamtfläche der Liegenschaft innehat.

Das Grundstück ist Teil einer ehemaligen Sportplatzfläche mit einem unterkellerten Vereinshaus (BJ 1994 – 170 m^2 Grundfläche) und ist derzeit in einem ungenutzten Zustand.



Ehemaliges Vereinshaus

Grundstück 480/1 - Saag 8/9

Auf diesem Grundstück mit 3.012 m^2 befinden sich auf einer Grundfläche von je 110 m^2 zwei bauliche idente Wohnhäuser (BJ 1965), die teilweise unterkellert sind, diese werden bestandsfrei übergeben. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist Grünfläche, geringfügig ist er mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet. Die roten Pfeile zeigen auf die Wohnhäuser beim blauen Pfeil befindet sich der Gefahrengutcontainer.



Grundstück mit 2 Wohnhäusern

Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 48004 Engelhartzell
BEZIRKSGERICHT Schärding

EINLAGEZAHL 281

Letzte TZ 3361/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
480/1		GST-Fläche *	3283	
		Bauf.(10)	271	
		Gärten(10)	3012	Saag 8
				Saag 9
486/5		GST-Fläche	8131	
		Bauf.(10)	229	
		Sonst(70)	7902	Saag 12
492/1		GST-Fläche	8140	
		Bauf.(10)	2288	
		Sonst(50)	5852	Saag 7
497/13	G	GST-Fläche *	2395	
		Bauf.(10)	285	
		Sonst(50)	2110	
GESAMTFLÄCHE			21949	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****				
1	a	316/1965 1569/2024 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 480/4 für Gst 492/1		
2	a	1971/1965 1569/2024 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 480/4 für Gst 480/1		
3	a	255/1966 1569/2024 Grunddienstbarkeit des Wasserleitungsrechtes an Gst 480/4 für Gst 480/1 492/1		
5	a	860/2002 Zuschreibung Gst 497/13 aus EZ 134		
6	a	896/1998 Geh- u. Fahrtrecht hins Gst 497/12 497/10 für Gst 497/13 u. hins 497/10 497/11		
	b	860/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 134		
7	a	3537/2014 BEV 12168/2012/46 Änderung hins Gst 492/1		
9	a	3115/2023 Grunddienstbarkeit zur Errichtung einer Strommessstation an Gst 473 für EZ 281		
10	a	1571/2024 Kaufvertrag 2023-10-17 Zuschreibung Gst 486/5 aus EZ 261		

***** B *****				
1	ANTEIL: 1/1			
	A.W. Faber-Castell Gesellschaft m.b.H.			
	ADR: Saag 7, Engelhartzell 4090			
	a 379/1971 Urkunde 1971-01-18 Eigentumsrecht			
	c 3537/2014 Änderung des Firmenwortlautes			

Grundbuchsauszug

d 1751/2016 Adressenänderung
e 1571/2024 Vorkaufsrecht
***** C *****
4 a 942/1999
DIENSTBARKEIT des Wasserkraftwerkes und der Wasserleitung
hins Gst 497/13 gem Pkt 4 Dienstbarkeitsvertrag 1982-06-22
für EZ 132
b 860/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
134
6 a 316/1965 3537/2014
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 492/1 gem Pkt
2 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1965-01-20 für Gst 492/1
in EZ 281
b 3537/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
261
7 a 1971/1965 3537/2014
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 492/1 gem Pkt
2 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1965-01-20 für Gst 480/1
in EZ 281
b 3537/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
261
10 a 1571/2024
VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten hins Gst 486/5
gem Pkt VII. Kaufvertrag 2023-10-17
für Marktgemeindeamt Engelhartzell
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

23.04.2026 09:28:04

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektklasse	Gewerbeimmobilie
Objektart	Betriebsobjekt/Produktion
Baujahr	beginnend ab 1963
KG	48004
Gst.Nr.	480/1, 486/5, 492/1, 497/13
Gesamtfläche	~21.949m ²
Betriebsflächen	~8.236m ²
Freizeitflächen	~7.902m ²
Gebäude	~2.799m ²
Gärten	~3.012
PV Anlage	aus 2023/~260kWp

KOSTEN

Kaufpreis netto	€ 2.400.000
Maklerhonorar	3% zzgl. Ust.

KAUFNEBENKOSTEN

- I. Grunderwerbssteuer 3,5%
- II. GB Eintragungsgebühr 1,1%
- III. Kosten der Vertragsserrichtung 1-3%

Energieausweis wird vom Eigentümer nachgereicht





Kontaktieren Sie uns von **REMAX COMMERCIAL**

Mit unseren REMAX Commercial-Büros sind wir österreichweit auf Projekte mit Gewerbeimmobilien spezialisiert. Zudem steht Ihnen mit uns als Ansprechpartner auch die geballte Kraft des heimischen REMAX-Netzwerk mit über 120 Standorten und 650 Maklern für Ihre Projekte zu Verfügung. Wir arbeiten als eine Einheit intensiv zusammen, um Ihnen eine effiziente und rasche Abwicklung der Immobilien Geschäfte auf höchstem Niveau zu garantieren. So haben Sie mit uns Ihren persönlichen Ansprechpartner für ganz Österreich.

Mag. Stefan Krejci, MRICS

RCG Immobiliendienstleistungs GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter

M +43 664 540 8000

T +43 1 90 89 050-0

E s.krejci@remax-commercial.at

RCG Immobiliendienstleistungs GmbH

Palais Fanto

Schwarzenbergplatz 6

1030 Wien

E office@remax-commercial.at

www.remax-commercial.at

Planen Sie Ihre Immobilie zu verkaufen?

Oder wollen Sie erst einmal nur den Marktwert Ihres Objekts ermitteln lassen? In beiden Fällen sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. Seit über 42 Jahren steht die Marke REMAX weltweit für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse.

