



## Objektspezifische Informationen

**4655 Vorchdorf,  
Bahnhofstraße 19**

Konzern-Immobilien  
Immobilienvertrieb  
Markus Winkler  
Büro: 4511 Allhaming  
Poststr. 2



**4655 Vorchdorf,  
Bahnhofstraße 19**



## **Gewerbeobjekt**



# I. Liegenschaftsbeschreibung

## 1. Liegenschaft

### Grundbuchsdaten

EZ 764 Katastralgemeinde 42164 Vorchdorf, Bezirksgericht Gmunden, bestehend aus den einzigen Grundstück Nr. 170/15 im bücherlichen Gesamtausmaß von 1285 m<sup>2</sup>.



# GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42164 Vorchdorf EINLAGEZAHL 764  
BEZIRKSGERICHT Gmunden

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 613/2004

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
170/15	GST-Fläche	* 1285	
	Bauf.(10)	466	
	Sonst(50)	819	Bahnhofstraße 19

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 613/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 170/15 aus EZ. 598

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Österreichische Post Aktiengesellschaft

ADR: Postgasse 8, Wien 1010

a 613/2004 Urkunde 2003-11-03 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

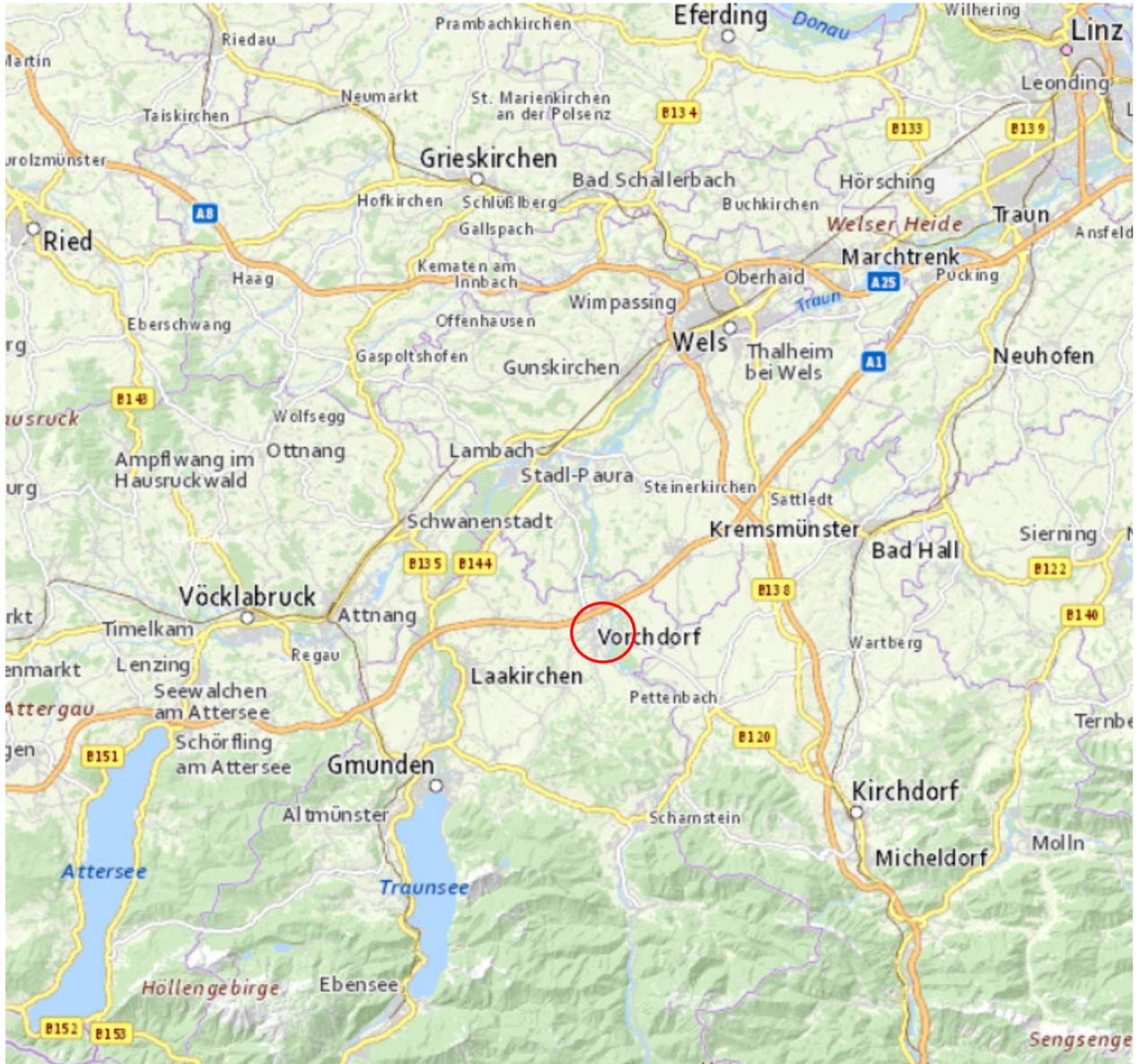
\*\*\*\*\*



## Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Vorchdorf ist eine Marktgemeinde mit rund 7700 Einwohnern in Oberösterreich im Bezirk Gmunden im Traunviertel. Das Ortszentrum liegt auf 414 m Höhe, etwa 15 km nördlich von Gmunden und unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Vorchdorf der Westautobahn A1.

Die Lokalbahnen Lambach–Vorchdorf und Gmunden–Vorchdorf verbinden den Ort mit Gmunden im Süden und Lambach im Norden. Im Jahr 2018 wurde die Lokalbahn Gmunden–Vorchdorf mit der Gmundener Straßenbahn zur Traunseetram verbunden und stellt so eine direkte Verbindung zum Gmundener Bahnhof (ÖBB) her.



Datenquelle: [basemap.at](http://basemap.at)



Die ehemalige Postfiliale 4655 Vorchdorf befindet sich südlich des Ortszentrums, in der Bahnhofstraße in der Nähe des Bahnhofes Vorchdorf. In unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Apotheke, eine Bank, ein Raumausstatter, ein Planungsbüro sowie ein Veranstaltungszentrum.

Das gegenständliche Grundstück mit der Nr. 170/15 hat eine rechteckige Form und ist leicht nach Norden geneigt. Nördlich und östlich davon befindet sich das L-förmige Grundstück Nr. 170/13 der A1 Telekom Austria AG, die hinter dem Postgebäude ein Wählamt betreibt. Die Zufahrt zum Wählamtsgebäude führt derzeit über das posteigene Grundstück, die Parkplätze des Postgebäudes befinden sich am nördlichen Grundstückstreifen der Telekom.

**Neben dem straßenseitigen Haupteingang betreibt die Telekom Austria AG eine Fernsprechkzelle.**

Im Westen ist die Liegenschaft durch die Bahnhofstraße verkehrsmäßig aufgeschlossen.

Postamtsgebäude

Wählamtsgebäude der A1 Telekom Austria AG

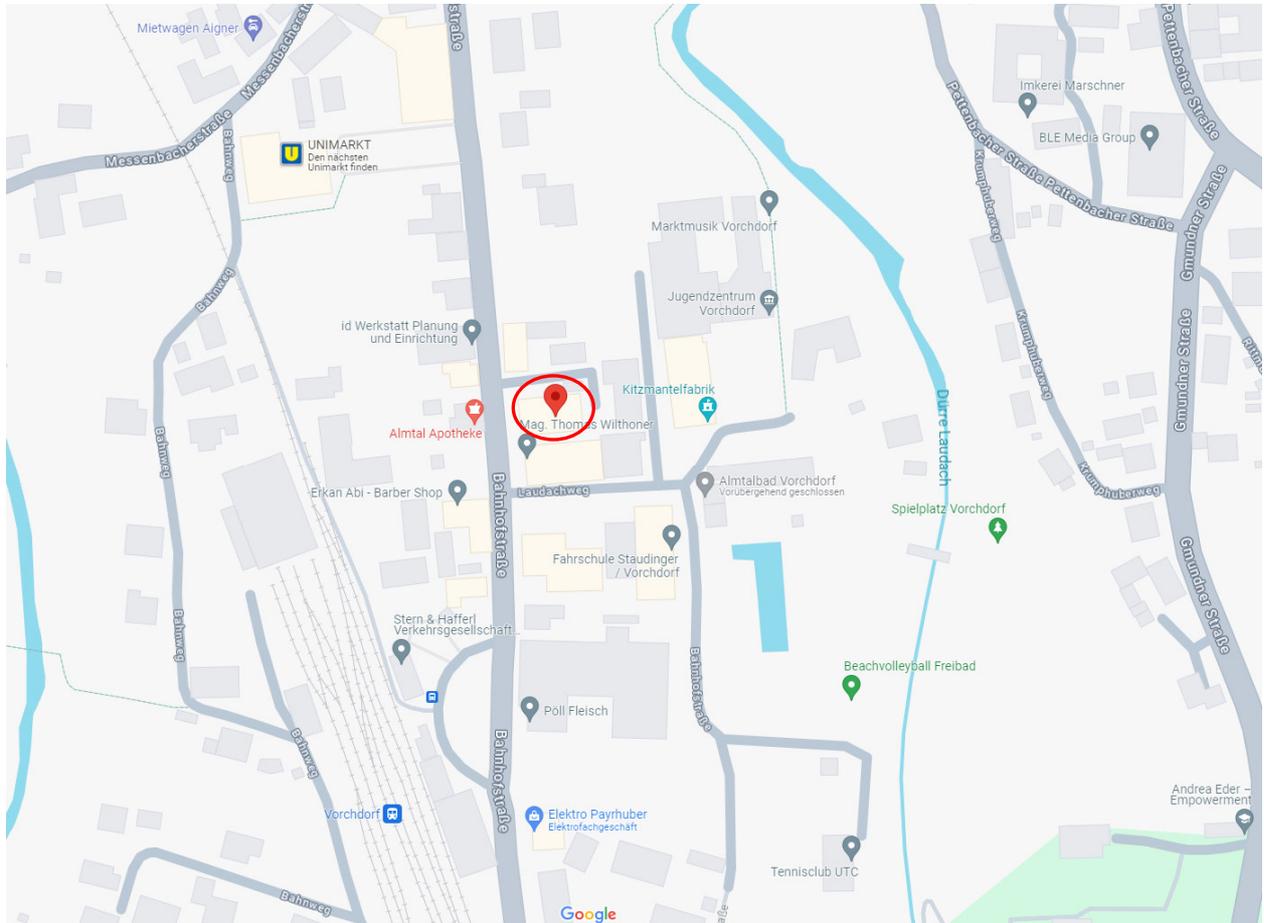


Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, wie: Kanal, Strom, Wasser.



## Infrastrukturdaten

Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind fußläufig erreichbar. Auszugsweise wird in der nachstehenden Abbildung die Infrastruktur dargestellt.



Datenquelle: Google

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung, der Frequenz und des Nachfragepotenzials – von einer guten bis mittleren Lage der gegenständlichen Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

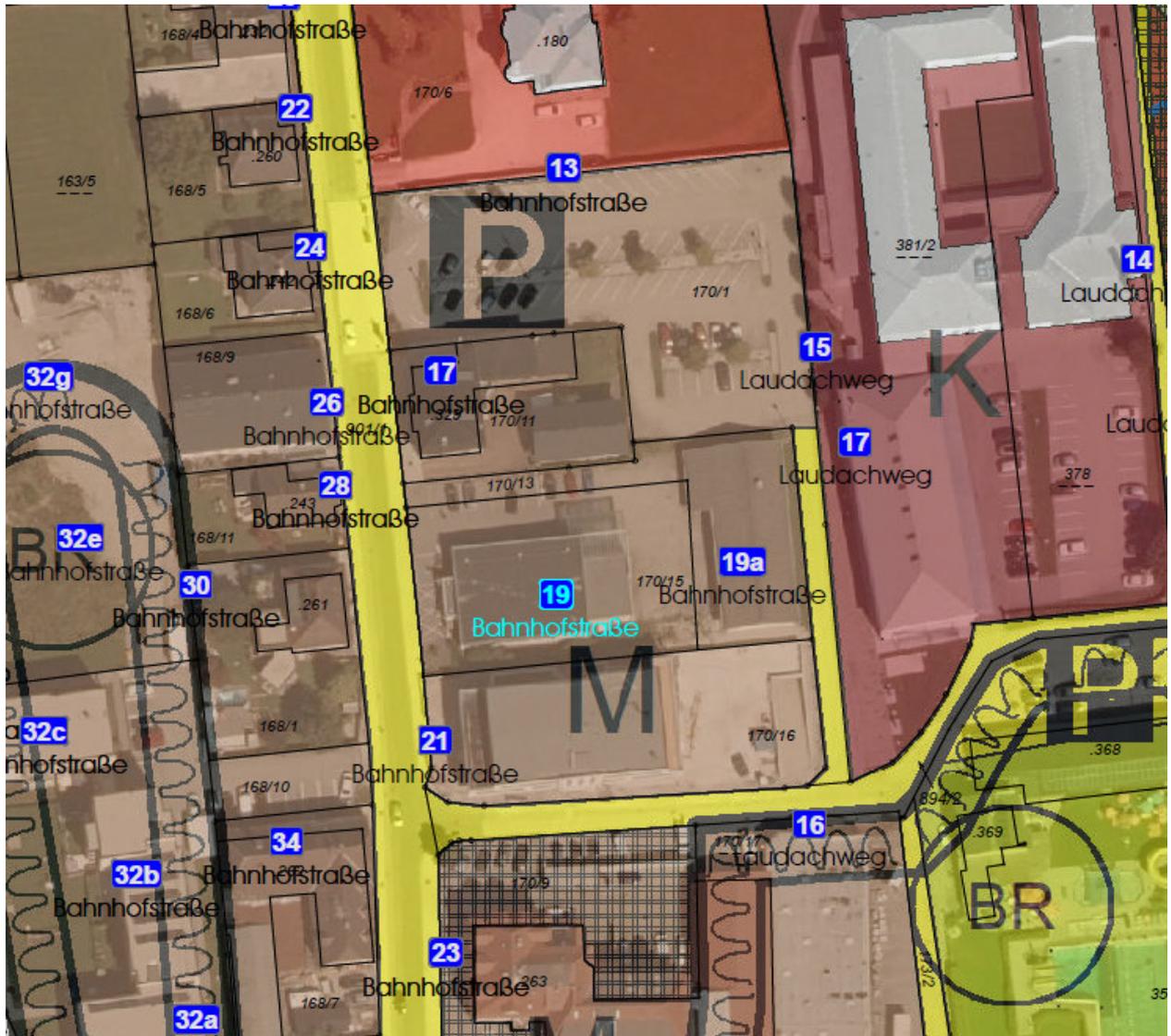
- Sehr gut* Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
- Gut* Stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
- Mittel* Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
- Schlecht* Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
- Sehr schlecht* Problemlage



## Flächenwidmung

Das gegenständliche Grundstück Nr. 170/15 ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vorchdorf Nr. 5 vom 19.8.2020 als Gemischtes Baugebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan für diese Liegenschaft besteht nicht.





## 2. Gebäude

### Beschreibung des Gebäudes/Bauliches

Die Liegenschaft besteht aus einem 1.285 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem sich das 1972/74 errichtete Postgebäude befindet.

Das eingeschossige Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, ist nicht unterkellert und ist mit einem Flachdach ausgestattet. An der Rückseite befindet sich ein großzügig überdachter Verladebereich mit Verladerampe und eine Garage. Der straßenseitige Eingang in die Geschäftsräume ist barrierefrei ausgestattet.

In den letzten Jahren wurde die Postfiliale bzw. die Kundenräume der Postfiliale laufend umgebaut und modernisiert. 2017 wurde das Dach und 2018 die Außenanlagen sowie der Parkplatz teilweise saniert.

Beheizt wird das Gebäude durch eine Elektroheizung mit Nachtspeicheröfen.  
Die Stromzähler für die Mietobjekte befinden sich im Vorraum E10 im MO1.

Laut Flächendateninformationssystem der Österreichischen Post AG beträgt die Gesamtnutzfläche des Gebäudes 326,56 m<sup>2</sup>.

### Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem guten bis mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand mit dem Baualter entsprechenden natürlichen Abnutzungserscheinungen und wird aufgrund nachstehend angeführter Skalierung wie folgt beurteilt:

<b>Bau- und Erhaltungszustand</b>						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	ohne Angabe
Außenanlagen		X				
Fassade			X			
Dach		X				
Allgemeine Flächen		X				
Fenster, Türen		X	X			
Wände, Decken, Böden		X	X			
Haustechnik (HKLS)		X				
Elektroinstallation		X	X			
Sanitärausstattung		X	X			
<b>Gesamteindruck</b>		X				

Oberhalb des Eingangsportales im Inneren des Friseurgeschäftes sind im Deckenbereich einige Schimmelausbildungen erkennbar.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.



## II. Energieausweis

Die Berechnung einer Energiekennzahl gemäß Energieausweis-Vorlagegesetz bzw. EU-Energieeffizienz-Richtlinie liegt für das gegenständliche Gebäude derzeit nicht vor.

## III. Nutzungsverhältnisse

### MO1: Verein Bildungszentrum Salzkammergut

Der Verein Bildungszentrum Salzkammergut ist aufgrund des Mietvertrages vom 30.3./31.3.2022 Mieter der Geschäftsräume der ehemaligen Postfiliale im Gesamtausmaß von ca. 228,62 m<sup>2</sup>.

Der monatliche wertgesicherte Nettomietzins beträgt derzeit € 2.167,57 zuzüglich Akontozahlungen für Betriebskosten in Höhe von € 416,24.

Mitvermietet sind weiters 5 PKW-Abstellplätze zu einem indexierten Nettomietpreis von derzeit € 110,70.

Dieses Mietverhältnis wurde befristet abgeschlossen und endet am 30.04.2027. Der Vermieterin steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG, den Mietvertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen.

### MO3: Wilhelm Bernögger

Aufgrund des Mietvertrages vom 29.10./30.10.2019 ist Herr Wilhelm Bernögger Mieter eines Einstellraumes (Garage) im Ausmaß von ca. 29,19 m<sup>2</sup> zu einem monatlichen wertgesicherten Pauschal-mietzins von € 76,67.

Dieses Mietverhältnis wurde unbefristet abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats von jeder Vertragspartei gekündigt werden.

### MO4: Helga Lohninger

Frau Helga Lohninger ist aufgrund des Mietvertrages vom 30.12.2005/9.1.2006 und des 1. Zusatzes vom 4.7./9.7.2020 Mieterin von Geschäftsräumen zum Betrieb eines Friseurgeschäftes im Gesamtausmaß von ca. 68,75 m<sup>2</sup>. Der monatliche wertgesicherte Nettomietzins beträgt derzeit € 622,94 zuzüglich Akontozahlungen für Betriebskosten in Höhe von € 93,00.

Die Kunden der Mieterin sind bis auf Widerruf durch die Vermieterin berechtigt, die Kundenparkplätze der Postfiliale/der Vermieterin mitzubedenützen.

Dieses Mietverhältnis wurde befristet abgeschlossen und endet am 31.12.2035. Unbeschadet der bestimmten Vertragsdauer hat die Mieterin das Recht, das gegenständliche Vertragsverhältnis zu jedem Monatsende unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufzukündigen.

Mit Email der Immobilienverwaltung vom 18.8.2022, wurde Frau Lohninger die Anbringung von 2 PV-Modulen an der straßenseitigen Gebäudefront, oberhalb ihrer bestehenden Werbetafel genehmigt.



## IV. Bewirtschaftungskosten

### 1. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Immobilienverwaltung der Konzern-Immobilien der Österreichischen Post AG vorgenommen.

### 2. Bewirtschaftungskosten

Laut Betriebskostenabrechnung 2022 und 2023 der Immobilienverwaltung der Konzern-Immobilien der Österreichischen Post AG betragen die Bewirtschaftungskosten wie folgt:

Allgemeine BK 2022 netto: € 6.662,07  
Allgemeine BK 2023 netto: € 7.222,85

## V. Kontaminierung/Altlasten

Das gegenständliche Grundstück Nr. 170/15 KG Vorchdorf scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes auf.

### Ergebnis

Information: Das Grundstück 170/15 in Vorchdorf (42164) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

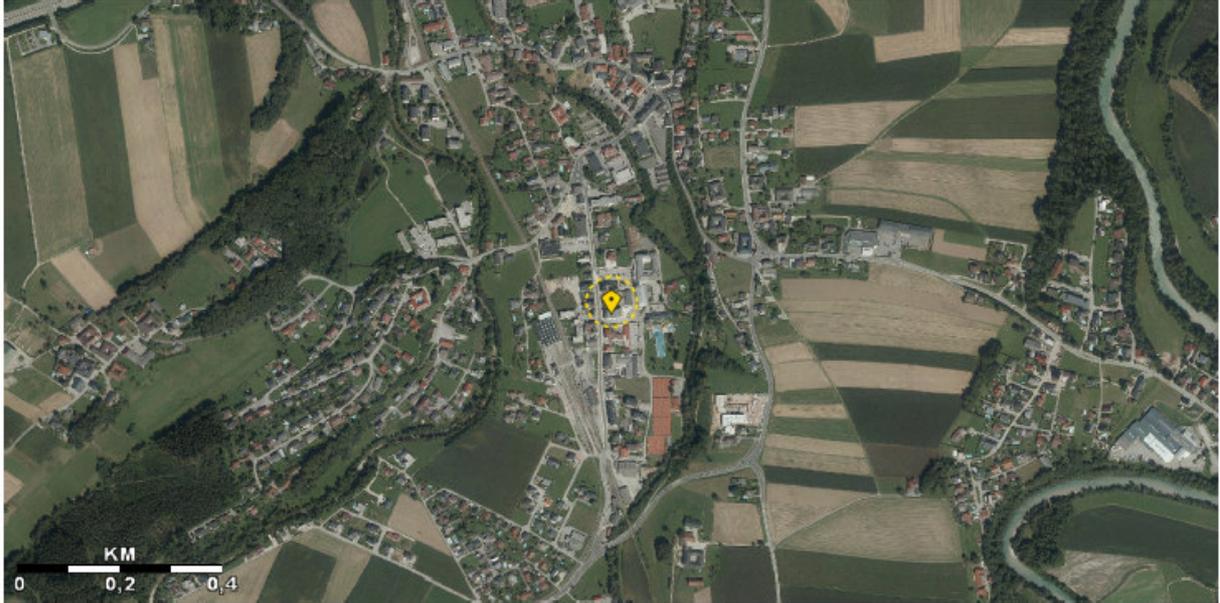
Weiterführende Untersuchungen wurden vom Bearbeiter nicht vorgenommen.

## VI. Naturgefahrenrisiko - HORA-Pass

Der HORA-Pass des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus informiert umfassend über das Naturgefahrenrisiko.

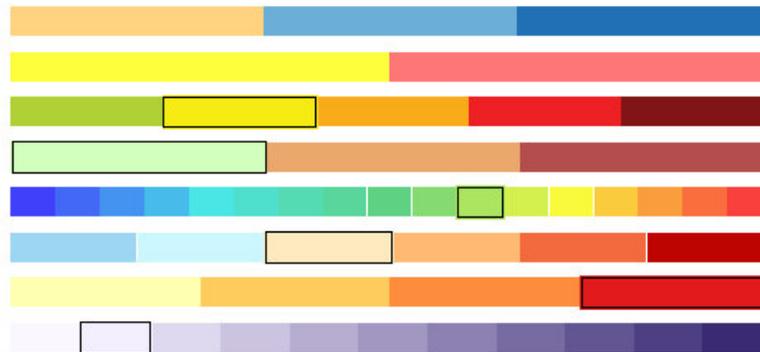
Ein wichtiges digitales Angebot dazu ist die Risikolandkarte HORA (<http://www.hora.gv.at>). Sie ermöglicht es, eine Ersteinschätzung der Gefahrensituation aufzuzeigen. Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) können damit angezeigt werden.

Adresse: Bahnhofstraße 19, 4655 Vorchdorf  
Seehöhe: 415 m  
Auswerteradius: 50 m  
Geogr. Koordinaten: 47,99988° N | 13,92183° O



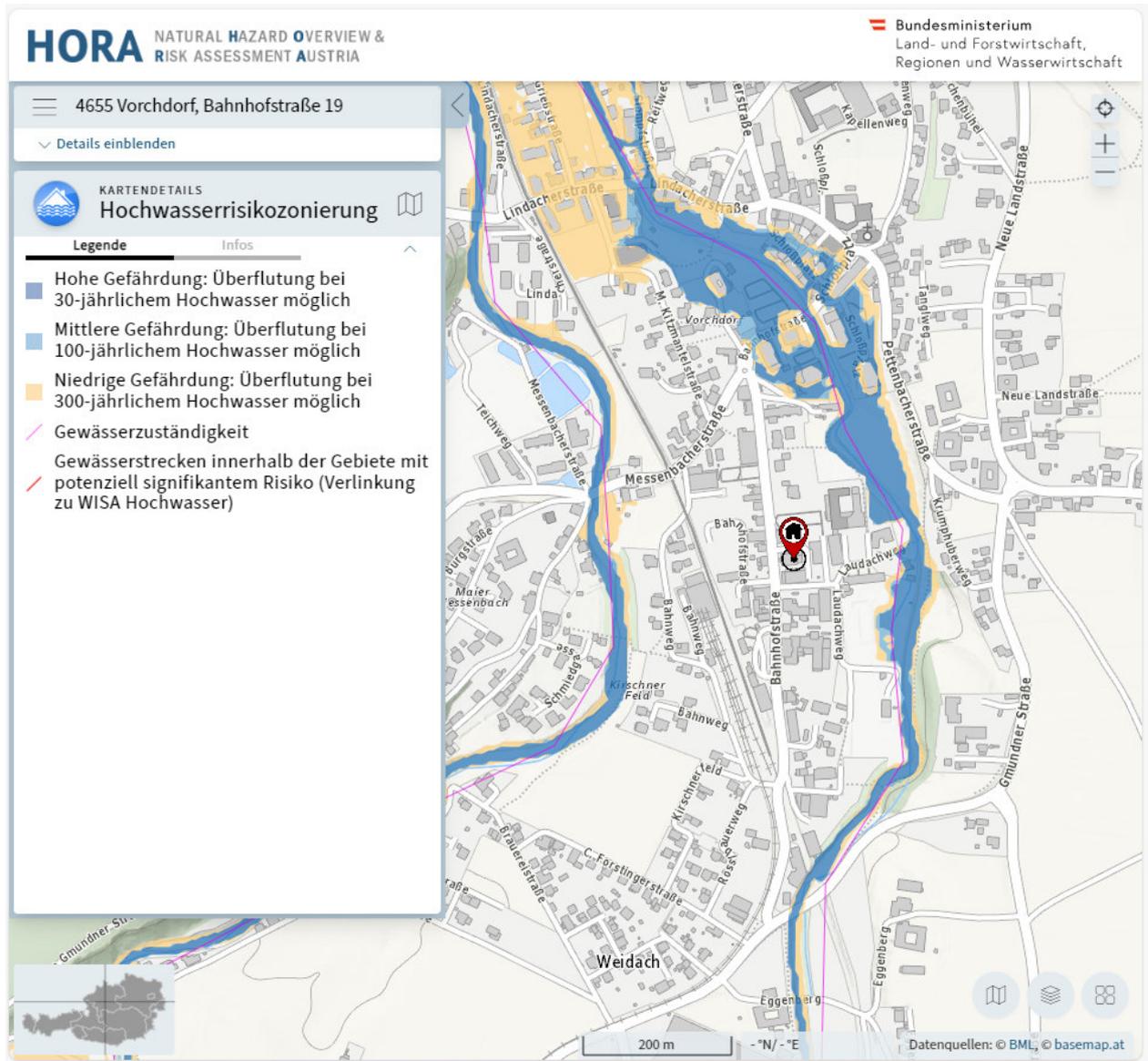
**Naturgefahr:**

- Hochwasser
- Lawinen
- Erdbeben
- Rutschungen
- Windspitzen
- Blitzdichte
- Hagel
- Schneelast



**Gefährdung:**

- keine Daten
- keine Daten
- niedrig
- niedrig
- mittel
- mittel
- hoch
- niedrig





## VII. Rechte und Lasten der Liegenschaft

### 1. Grundbücherlich eingetragene Rechte und Lasten der Liegenschaft

Im Grundbuch der gegenständlichen Liegenschaft sind keine Rechte oder Lasten eingetragen.

### 2. Außerbücherliche Rechte und Belastungen:

#### Leitungsführung A1 Telekom Austria AG:

Auf der Liegenschaft befinden sich Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG, die entlang der östlichen Gebäudemauer verlaufende Glasfaseranbindung für die angrenzende Sparkasse sowie die Anschlussleitungen für Wasser, Kanal und Strom für das Wählamt der A1 Telekom.

Die Rechte der A1 Telekom Austria AG auf die Leitungsführung sind als außerbücherliche Lasten zu übernehmen.

#### Gestattungsvertrag mit Sparkasse Wasserleitungsführung:

Die Sparkasse Lambach Bank AG gestattet der Österreichischen Post AG im Gestattungsvertrag vom 13.9./27.9.1994 die Wasserleitungsführung zur Versorgung des Post- und des Wählamtes (GST-Nr: 170/13 und 170/15) mit Wasser aus der öffentlichen Wasserleitung über das Grundstück der Sparkasse GST-Nr: 170/16 auf einer Länge von ca. 22m von dem von der Gemeinde Vorchdorf hergestellten Anschlussschacht am Laudachweg zum Gartenzaun zwischen den bezeichneten Grundstücken.

#### Zufahrt A1 Telekom Austria AG:

Der nördlich der gegenständlichen Liegenschaft verlaufende, ca. 4 m breite Grundstücksbereich des Grundstückes 170/13 der A1 Telekom Austria AG, wird derzeit als Parkplatz für die Mieter der Postliegenschaft und die Mitarbeiter der Telekom genützt. Die Zufahrt zum Wählamt der Telekom erfolgt über das posteigene Grundstück 170/15. Diese wechselseitigen Rechte und Lasten sind auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.





## VIII. Kaufpreis der Liegenschaft

Mindestkaufpreis: EURO 510.000.—(fünfhundertzehntausend)

Nach Beendigung des Verkaufsverfahrens wird das beste (höchste) Angebot den Gremien der Österreichischen POST AG zur Genehmigung vorgelegt.



**Fotodokumentation vom 21.2.2024:**



Wählamt der A1 Telekom Austria AG