

**SHARE-DEAL möglich! Vollvermietete  
Gewerbe-/Wohnliegenschaft mit Potential in Enns zu  
verkaufen! 2,25% Fixzinsübernahme möglich**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/17197**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4470 Enns                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 2.800,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.929.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Vollvermietete Gewerbe-/Wohnliegenschaft in Enns zu verkaufen!

Diese Gewerbe- bzw. Wohnliegenschaft befindet sich auf einer Grundstücksgröße von ca. 6.231m<sup>2</sup> und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 2.800m<sup>2</sup> derzeit bestehend aus Lagerflächen, 5 vermietete Wohnungen sowie 9 Garagen.

Am Gelände stehen ausreichend asphaltierte Parkplätze für die MieterInnen zur Verfügung.

Aktuell sind alle Einheiten teilweise befristet bzw. unbefristet vermietet.

Aufgrund der Widmung, M - Gemischtes Baugebiet, und der erzielbaren Nutzfläche ergeben sich diverse Möglichkeiten zur Nutzung des Objektes.

Die Einheiten wurden bereits parifiziert, ein Abverkauf der einzelnen Einheiten ist somit aufgrund von Wohnungseigentum möglich.

Für die Liegenschaft liegen bereits baubewilligte Pläne für folgende Aus- bzw. Umbauarbeiten wie folgt vor:

1. Umbau einer Lagerhalle in 3 Wohneinheiten samt Balkonanbau
2. Einbau Autolift in einer der Lagerhallen

Das Objekt ist aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss Enns Ost, ca. 2 km entfernt, sehr gut gelegen.

**KAUFPREIS (Share-Deal):**

€ 1.929.000,00

setzt sich zusammen aus:

€ 411.000,00 Kaufpreis Firmenanteile

€ 175.000,00 Privatkredit (verpflichtend zu übernehmen)

€ 1.343.000,00 Bankkredit (kann übernommen werden zu einem Fixzinssatz von 2,25%, Laufzeit 9 Jahre)

Die jährlichen Nettomieteinnahmen, welche sich derzeit auf ca. € 100.711,68 belaufen (Vollvermietung), und einem Kaufpreis von € 1.929.000,00 zzgl. USt erzielen Sie aktuell eine Bruttorendite von ca. 5,22%.

Die Liegenschaft ist aktuell zu einem durchschnittlichen Nettomietzins von € 5,53/m<sup>2</sup> vermietet. Bei Neuvermietung kann somit der Mietertrag deutlich erhöht werden.

Widmung: Gemischtes Baugebiet

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zu!

Stichwörter:

Fixzinsübernahme, Fixzins, Günstige Zinsen, Kreditübernahme, Fixzins-Übernahme, Günstiger Fixzins, Fix-Zins, Share-Deal, Shareddeal, Niedrigzins, Darlehensübernahme, Fixzinsdarlehen, Fixzins-darlehen, Fixe-Zinsen, Fix Zins, Fixe Zinsen

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% vom Bruttokaufpreis zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap