

Sanieren. Vermieten. Entwickeln. Anlegerpaket mit Potenzial in Bestlage von Bad Schallerbach



Objektnummer: 5753/516647641

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	517,00 m²
Nutzfläche:	580,01 m²
Zimmer:	20
Bäder:	6
WC:	3
Keller:	41,58 m²
Heizwärmebedarf:	189,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,12
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

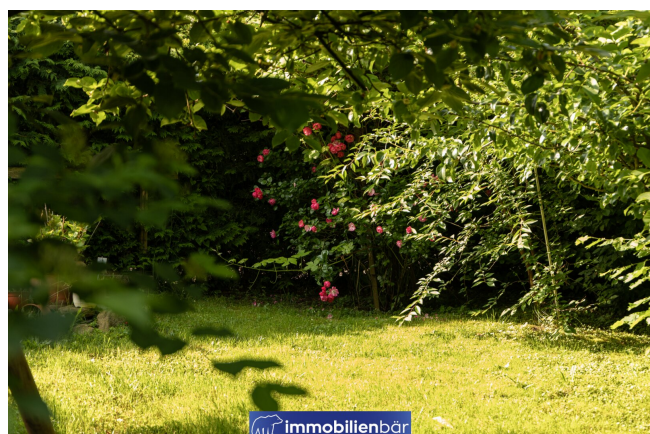
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

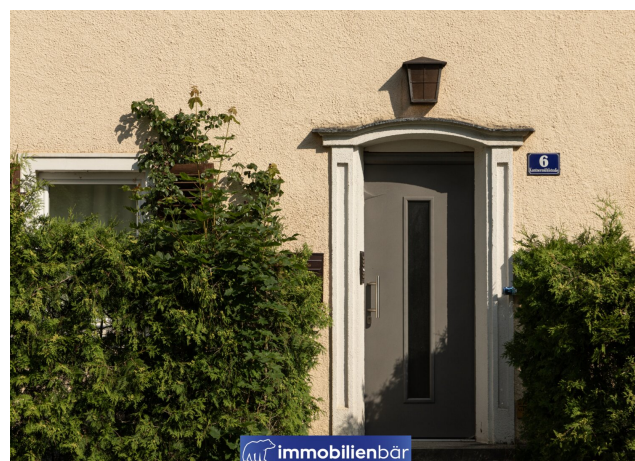
Ihr Ansprechpartner

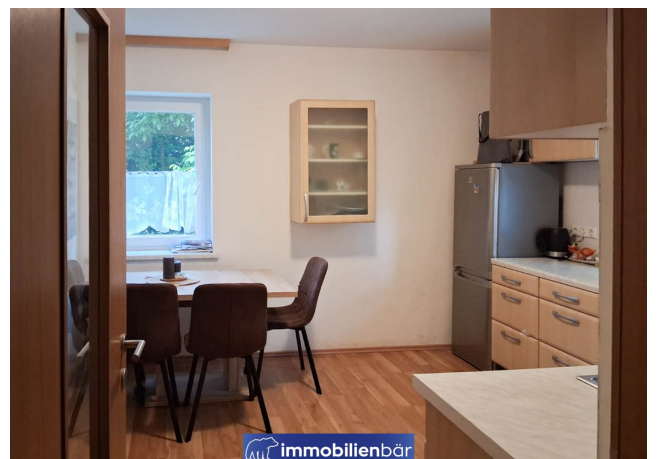


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

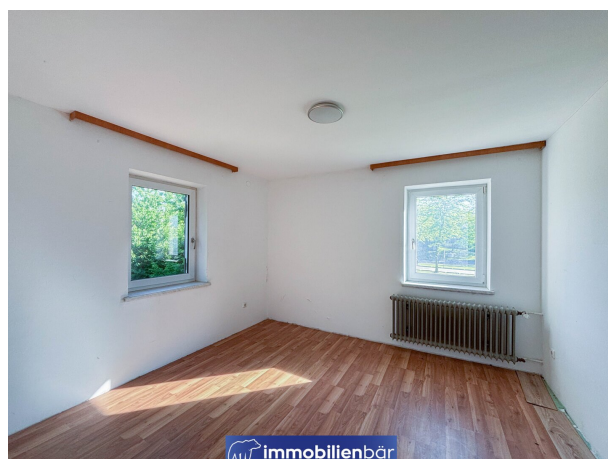
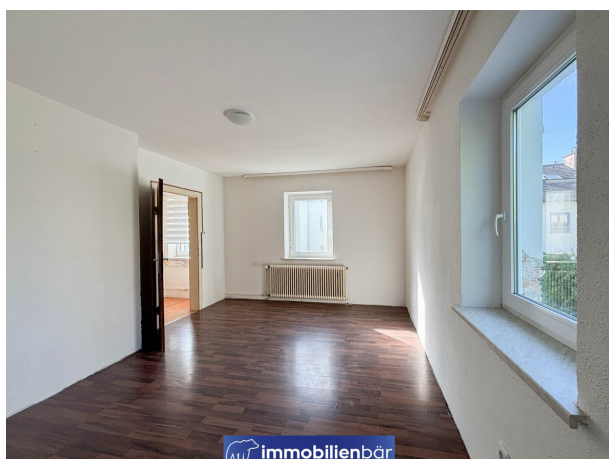
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

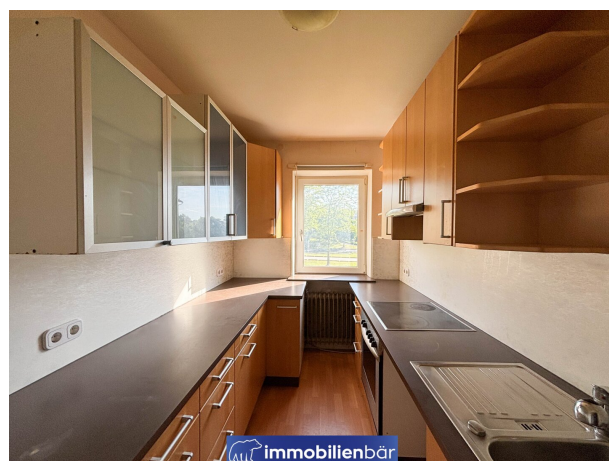




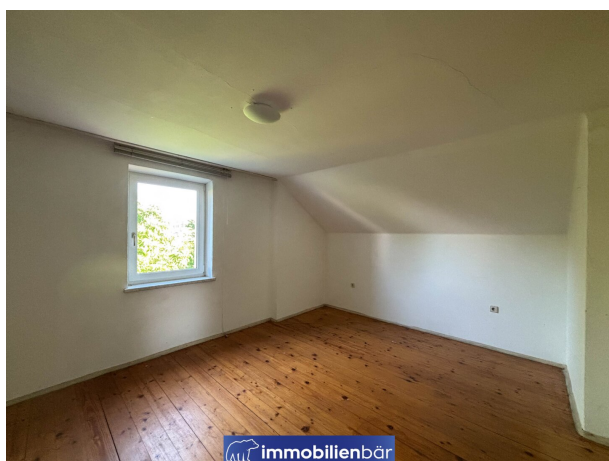












Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bad Schallerbach, einem der beliebtesten Wohn- und Kurorte Oberösterreichs, wartet ein Immobilienpaket mit Seltenheitswert: Ein 3-Parteienhaus mit bewilligter Umbauplanung, optional erweiterbar durch das direkt angrenzende Grundstück mit bereits genehmigter Einreichplanung für 4 weitere Wohneinheiten.

Für Kapitalanleger/innen und Bauträger eröffnet sich hier eine einzigartige Kombination aus Standortvorteil, Planungssicherheit und steuerlicher Optimierung.

Zentrale Lage mit starker Mietnachfrage

Bad Schallerbach steht für Lebensqualität, Erholung und wirtschaftliche Stabilität. Der Ort bietet:

- Eine der höchsten Wohndichten in der Region
- Laufend steigende Nachfrage nach modernen Mietwohnungen
- Einen großen Pool potenzieller Mieter/innen (Thermen- und Reha-Personal, Jungfamilien, Pendler/innen)

Die hervorragende Infrastruktur mit Bahnanschluss, Nahversorgern, Schulen und medizinischer Versorgung macht den Standort besonders attraktiv – für Vermieter ebenso wie für künftige Bewohner/innen.

Das Projekt im Überblick

Bestandshaus:

- Ca. 418 m² Grundstücksfläche
- Aufteilung in 3 Wohnungen zu je ca. 74–76 m² (EG, OG, DG)
- Baugenehmigung für Umbau bereits vorhanden

- Fertige Pläne inklusive
- Bestandsfrei – sofort umsetzbar
- Top 1 bereits teilsaniert
- Neuwertige Gasheizung
- Eigengarten
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Optionale Erweiterung:

- Direkt angrenzendes Grundstück
- Bewilligte Einreichplanung für 4 weitere Wohneinheiten
- Zusammenführung beider Liegenschaften für ein kompaktes, renditestarkes Wohnprojekt

Steuervorteile durch 15-Jahres-Abschreibung

Ein besonderes Highlight für Kapitalanleger/innen: Die Möglichkeit zur Abschreibung von Sanierungskosten über 15 Jahre (nach § 28 Abs. 2 EStG bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung).

Das bedeutet:

- Erhaltungsaufwendungen für bauliche Maßnahmen am Gebäude können gleichmäßig über 15 Jahre abgesetzt werden

- Sofortige steuerliche Entlastung durch reduzierte Einkommensteuerlast
- Gilt insbesondere bei planmäßigem Umbau zu vermietbaren Wohneinheiten
- Auch anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen sind nutzbar (z. B. für Böden, Fenster, Heizung)

Durch diese steuerliche Gestaltung ergibt sich ein spürbarer finanzieller Vorteil, der das Projekt besonders für Anleger/innen mit langfristiger Strategie interessant macht.

Zusammengefasst: Ihr Vorteil

- Bis zu 7 Wohneinheiten realisierbar
- Bewilligte Planungen für beide Grundstücke bereits vorhanden
- 15tel-Abschreibung nutzbar beim Bestandsgebäude
- Sofortiger Projektstart durch Bestandsfreiheit
- Zukunftssichere Lage mit hoher Mietnachfrage
- Gesamtkonzept für Sanierung und Neubau möglich

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap