

**Zinshaus \* 100% bestandsfrei \* KEIN Denkmalschutz \*  
Nähe STADTPLATZ**



**Objektnummer: 145827**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4400 Steyr                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1946                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 400,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 400,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 97,70 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 69,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,42                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 495.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 460,21 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

Gern  
Verfü









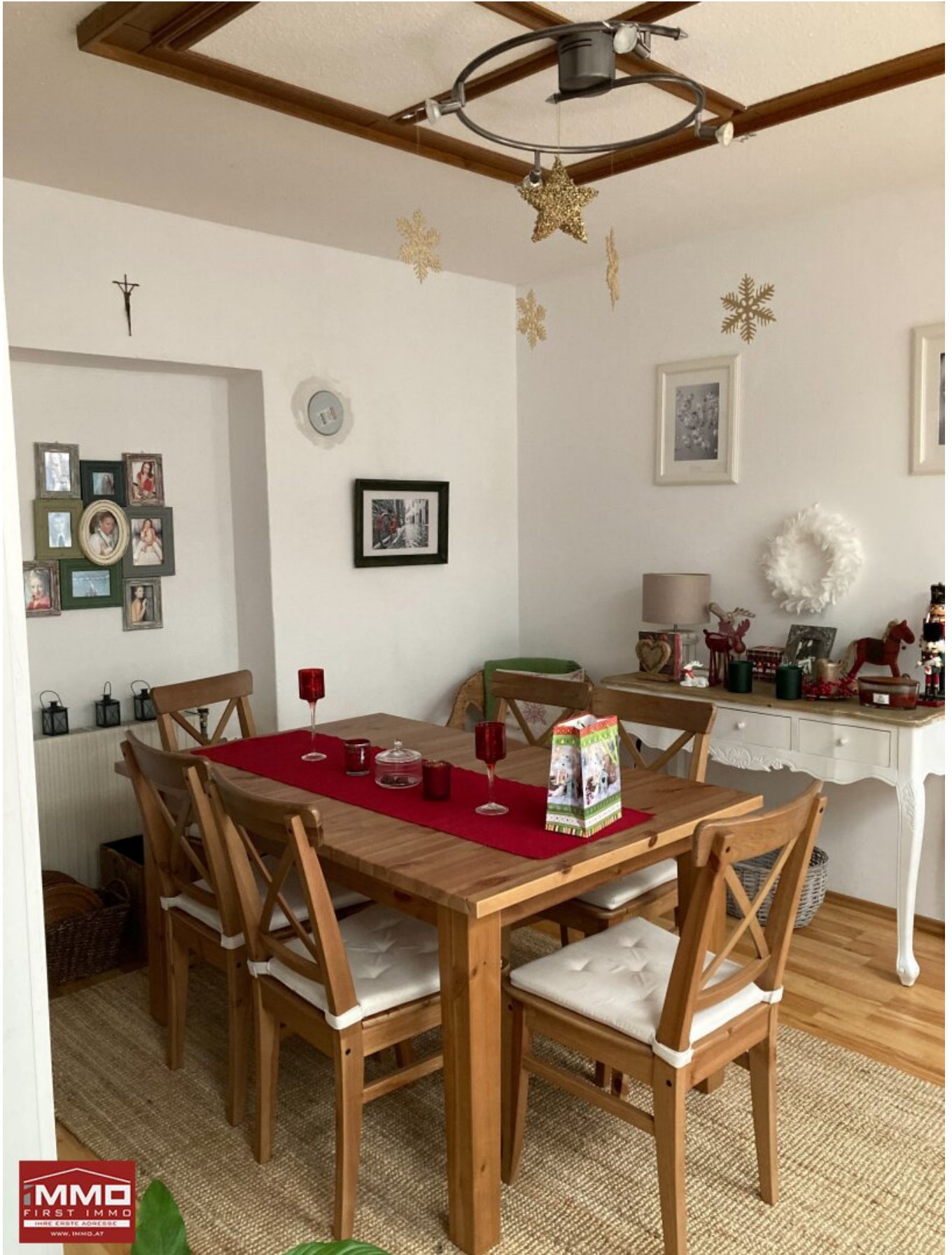






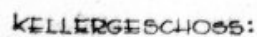


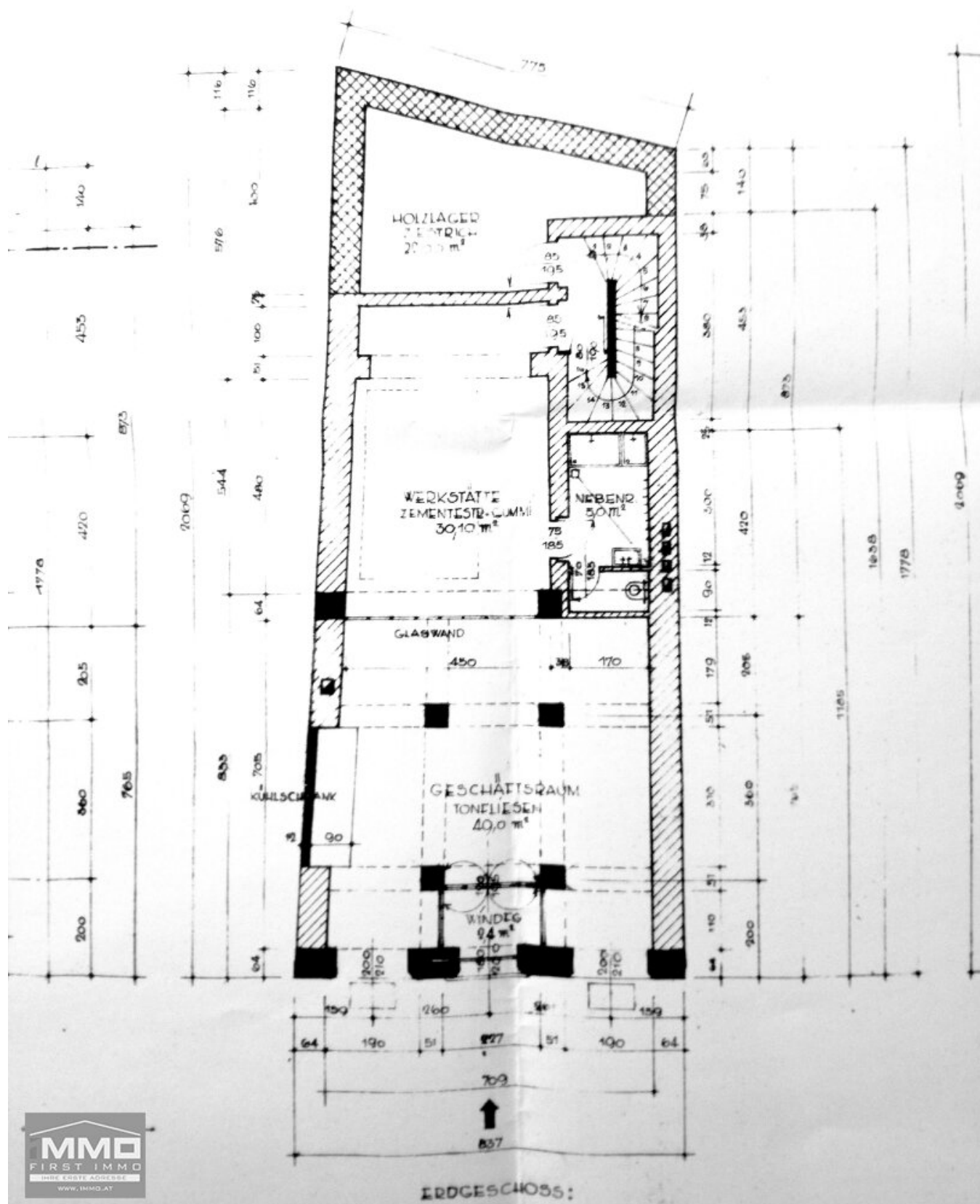






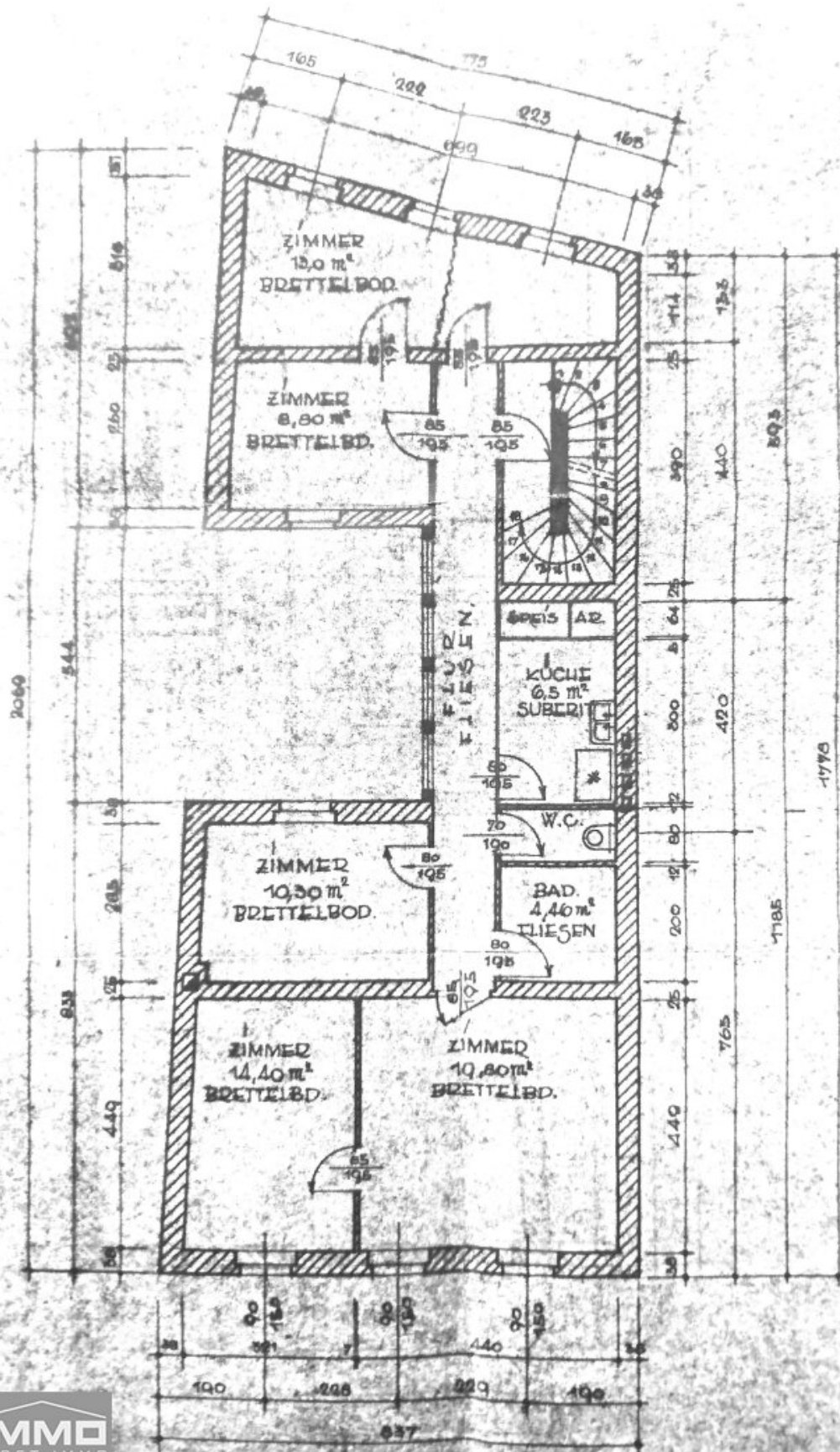


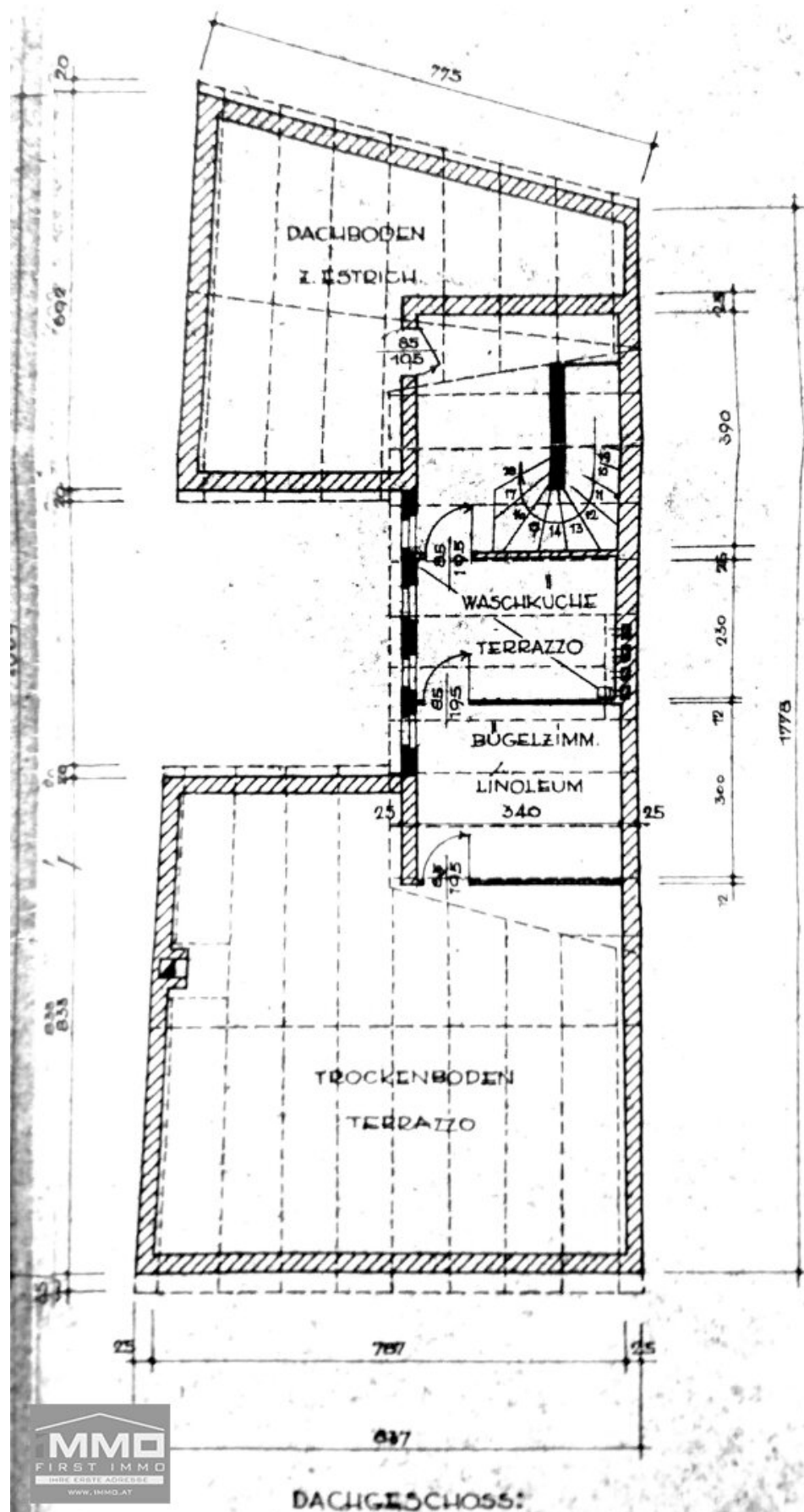


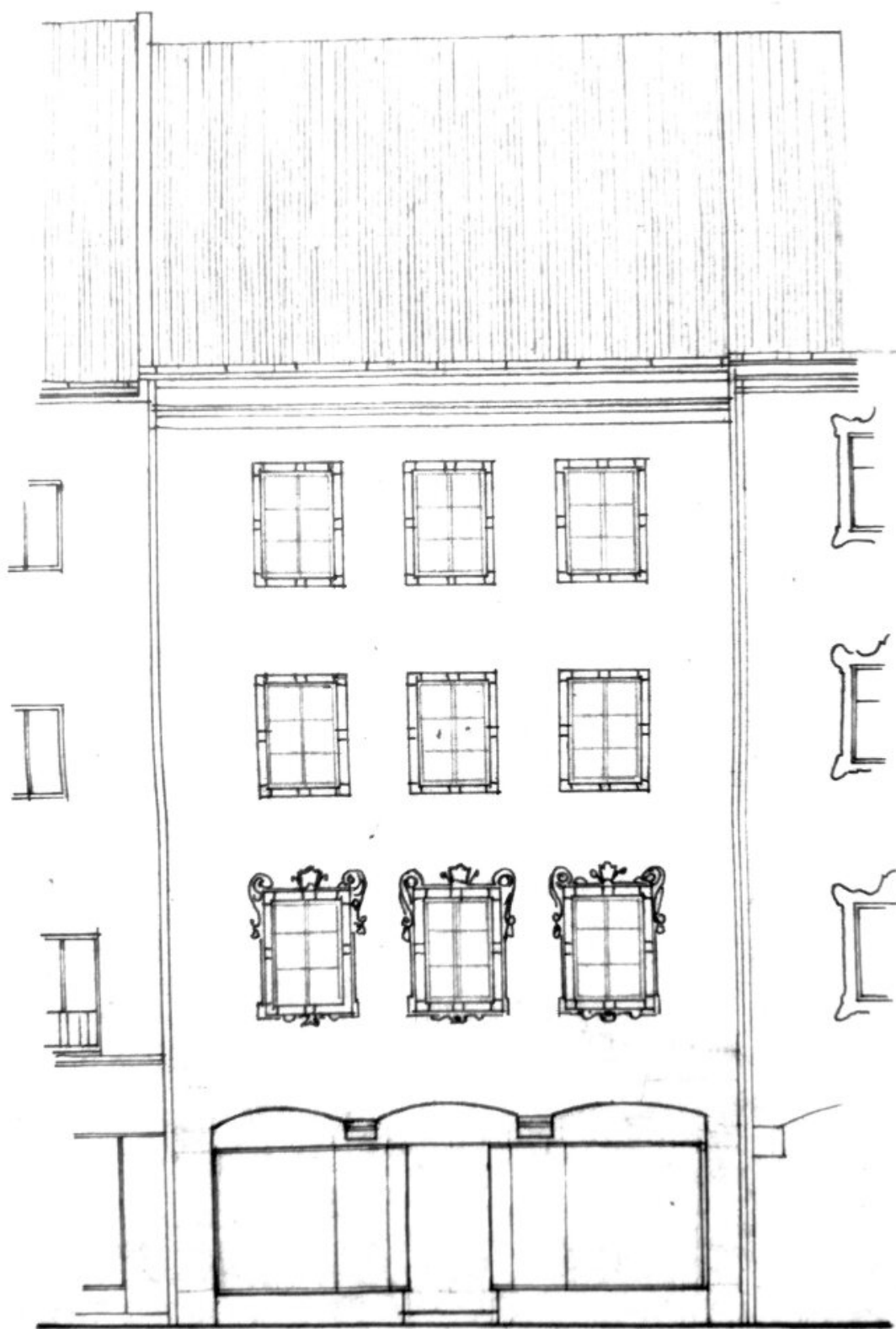


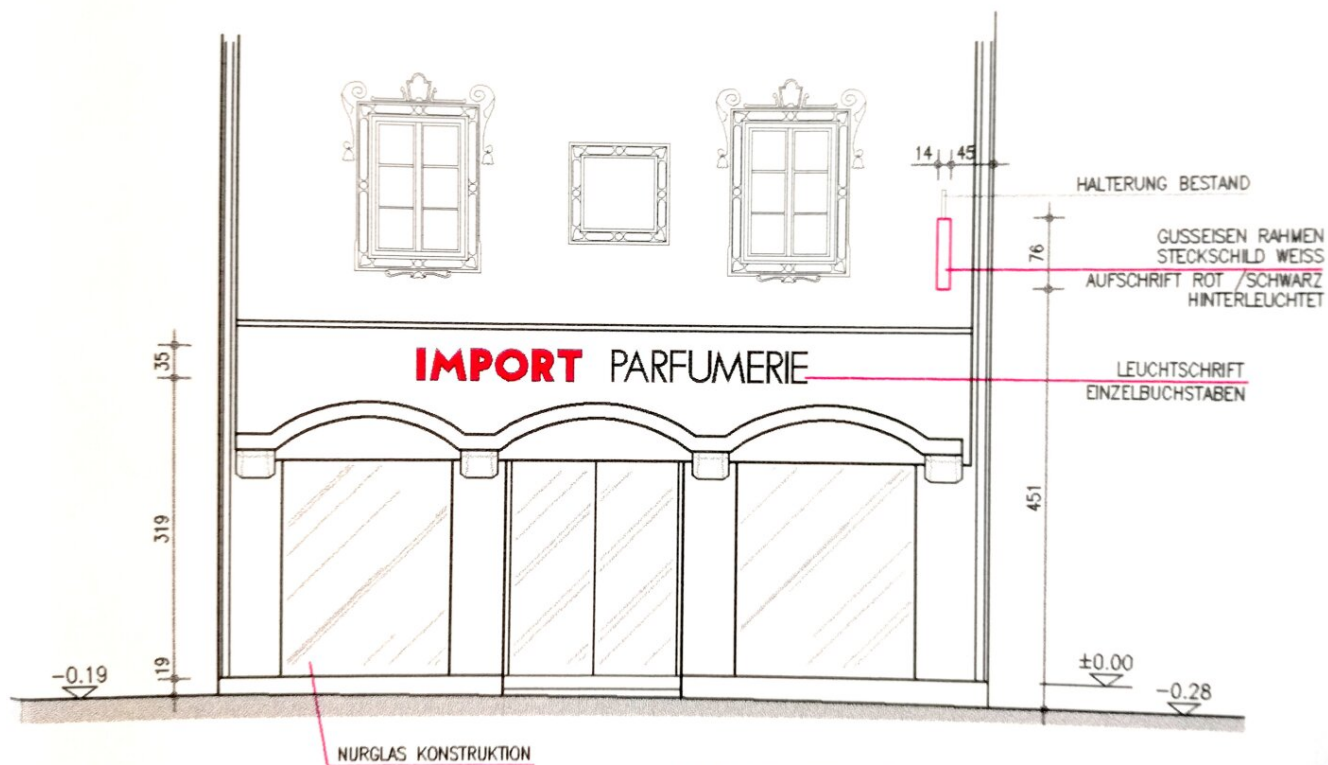




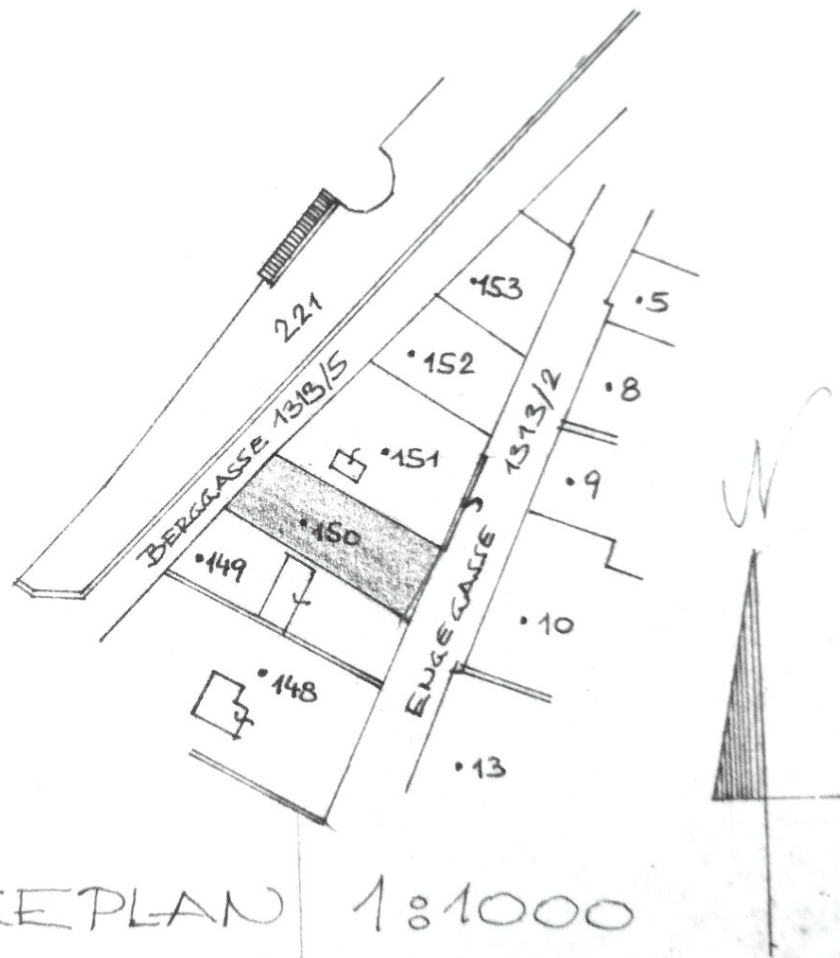








ANSICHT /NEU



LAGEPLAN 1:1000

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Mittelzinshaus, gelegen in bester Innenstadtlage nur wenige Schritte vom Stadtplatz in Steyr entfernt. Die Liegenschaft befindet sich seit 1971 in Familienbesitz und verfügt über eine schlichte Fassade mit dezent profilierten Fenstergewänden. Das Objekt besteht aus Keller, Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem unausgebauten Dachgeschoß. Im EG ist ein Geschäftslokal mit einem zugehörigen Lager untergebracht, in den Geschossen darüber befinden sich derzeit zwei Wohnungen.

Die Liegenschaft ist (ab 01.01.2026) zu **100% bestandsfrei - kein Denkmalschutz!**

Entwicklungspotential bieten der Ausbau des Dachgeschoßes (Einreichungsplanung u. Baubewilligung erforderlich) bzw. Begründung von Wohnungseigentum und Abverkauf (Eigentumswohnungen in Fußgängerzone bzw. Altstadt sind in Steyr eine wahre Rarität).

## Aufteilung:

**EG - 1.OG: GESCHÄFTSLOKAL** (ab 01.01.2026 bestandsfrei): ca. 200m<sup>2</sup> Nutzfläche + Kellergeschoss

**2.OG: WOHNUNG Top 1:** (bestandsfrei): ca. 100m<sup>2</sup>; zuletzt saniert 2010, E-Überprüfung 2023

**3.OG: WOHNUNG Top 2:** (ab 01.12.2025 bestandsfrei): ca.100m<sup>2</sup>; 2023 Wände schleifen, spachteln, malen, Türen lackieren, E-Überprüfung und Lichtkuppeln erneuert

Um zeitgemäße Wohn- und Geschäftsflächen zu schaffen, wurde die Liegenschaft in den letzten Jahren wie u.a. renoviert:

1971: Umbau des Eingangs und Sanierung der Fassade in der Enge Gasse

1976: Umbau des Lichthof (im EG, 1.OG und EG Berggasse als zusätzliche Nutzfläche, im 1.OG Berggasse als Außenbereich)

2002: Anbringung einer Gastherme im Keller für die Geschäftsfläche

2009: Fenster: erneuert

2018: Renovierung der Fassade/Malerei in der Berggasse

2019: Gasleitungen geprüft, eine 2020 erneuert

2020: Stiegenhaus ausgemalt, Erneuerung Teil der Gasleitung, Anschaffung eines Brennwertgerätes für beide Wohnungen (hängt in der Berggasse)

Zusätzliche Kaminanschlüsse in den Wohnungen 2022

**Mieteinnahmen noch bis Ende 2025:**

Geschäft: € 2.674,85 netto/Mon.

Whg. 2.OG: Leerstand

Whg. 3.OG (bis 1.12.2025 vermietet): € 558,- netto/Mon.

Somit Mieteinnahmen ges. € 3.232,85 netto/Mon.; € 38.794,20 netto/Jahr

Die Liegenschaft ist hervorragend verwaltet!

**Lage**

Die Liegenschaft liegt direkt in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz in Steyr und kann daher als Toplage bezeichnet werden. Die Lage direkt in der Innenstadt und Nähe zum Stadtzentrum, direkte Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und Einkaufszentrum, Schulen, Apotheken, Ärzte und Freizeiteinrichtungen unterstreichen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Wir weisen explizit darauf hin, dass o.a. Angaben zur Liegenschaft auf Informationen der Verkäuferin basieren und wir keine Haftung dafür übernehmen.

**\*\*\*Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben von unserem Team beantwortet werden können\*\*\***

**Allgemein**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder

*wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.*

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap