

Mehrparteienhaus mit Donaupanorama – Rendite sichern und/oder selbst nutzen



Objektnummer: 7834/264

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4382 Sarmingstein
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	404,29 m ²
Lagerfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	8
Terrassen:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 140,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

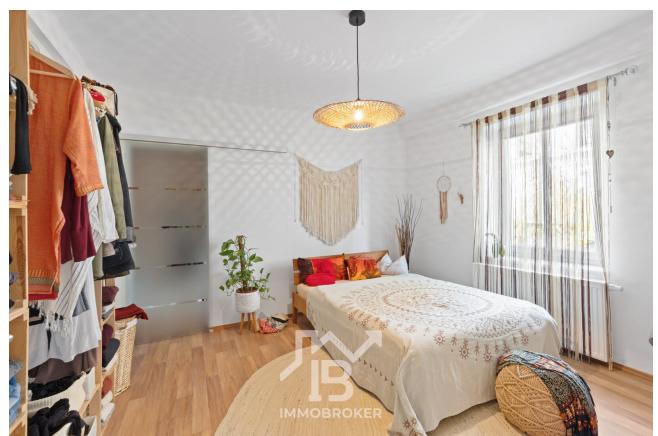


Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 732 29 99 27

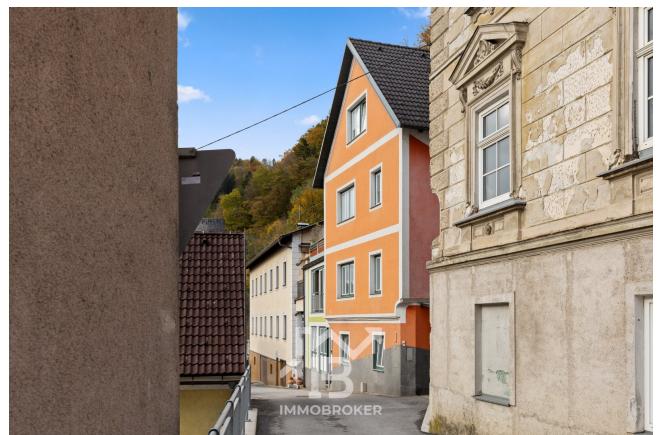


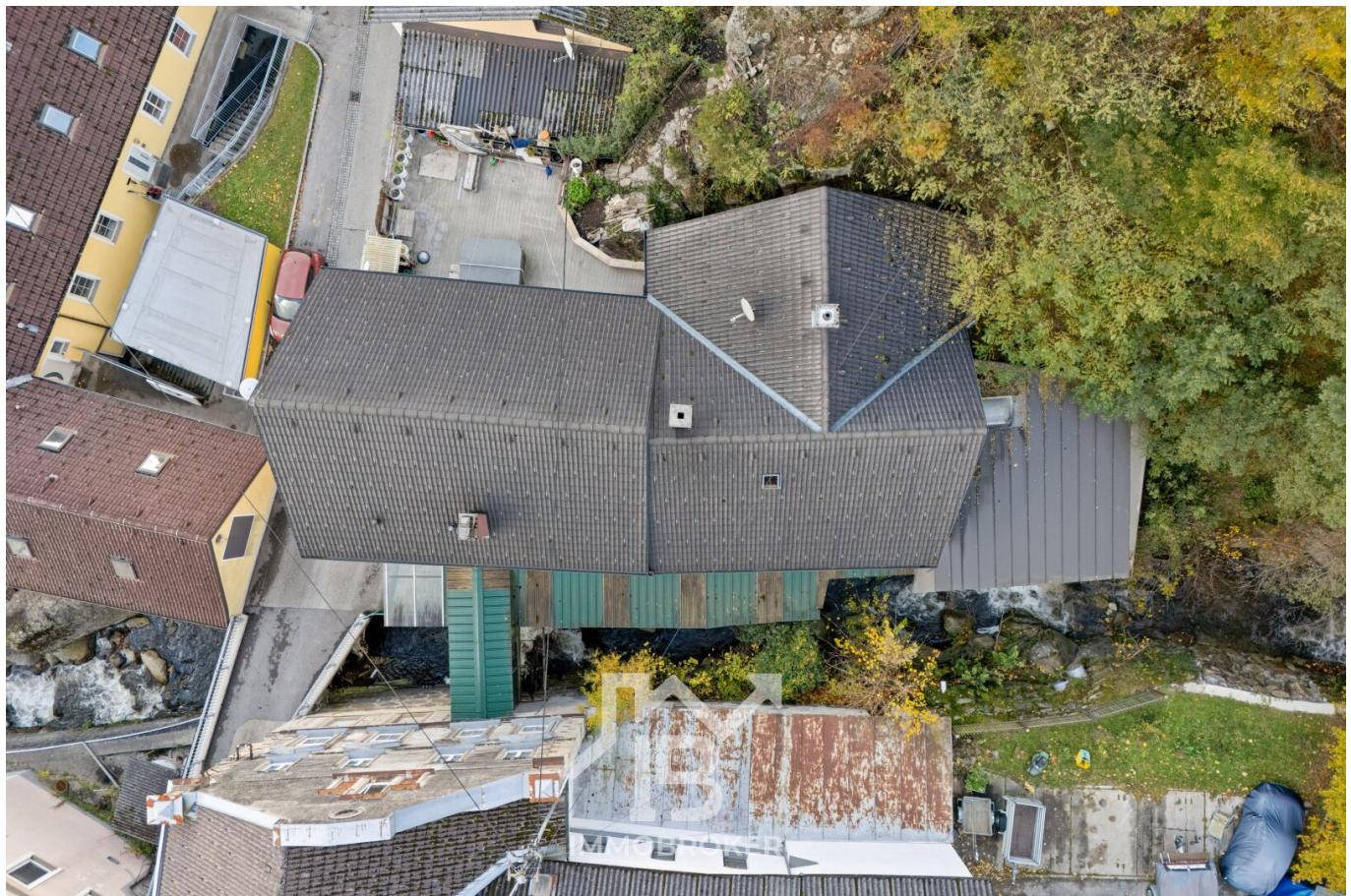










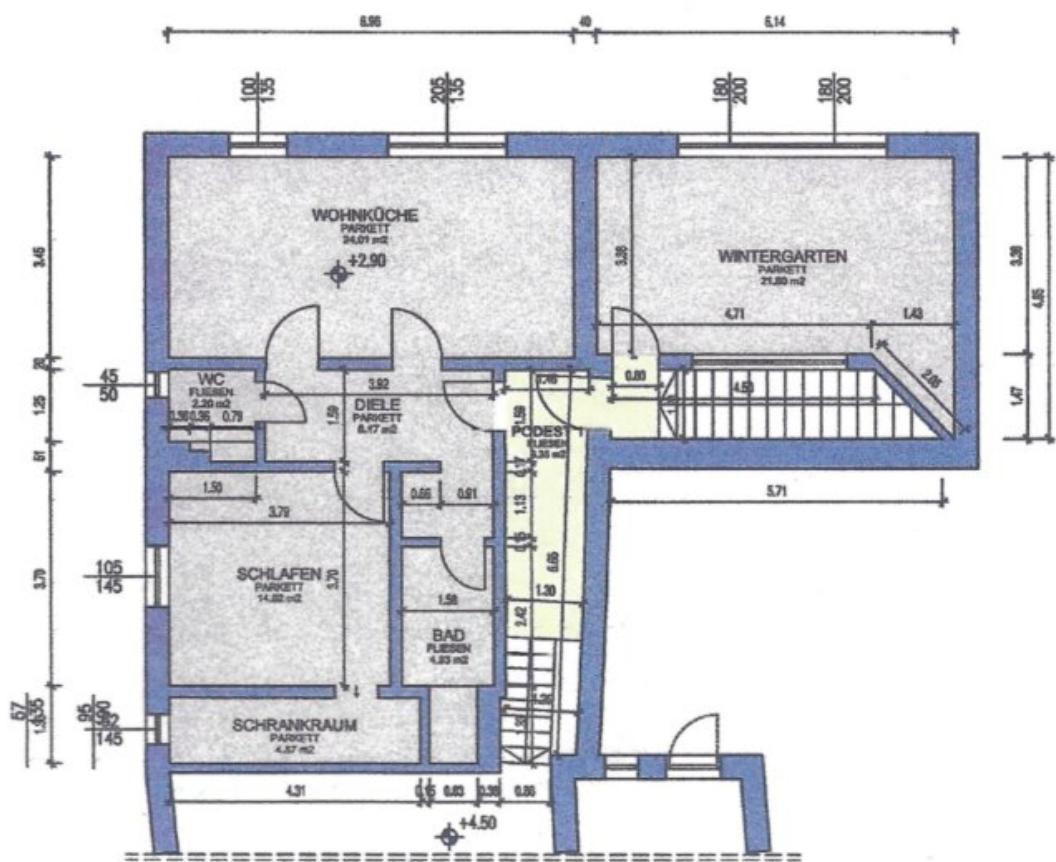




ERDGESCHOSS

Plan lt. Nutzwertgutachten vom 25.04.2023 (weicht vom Bestand ab)

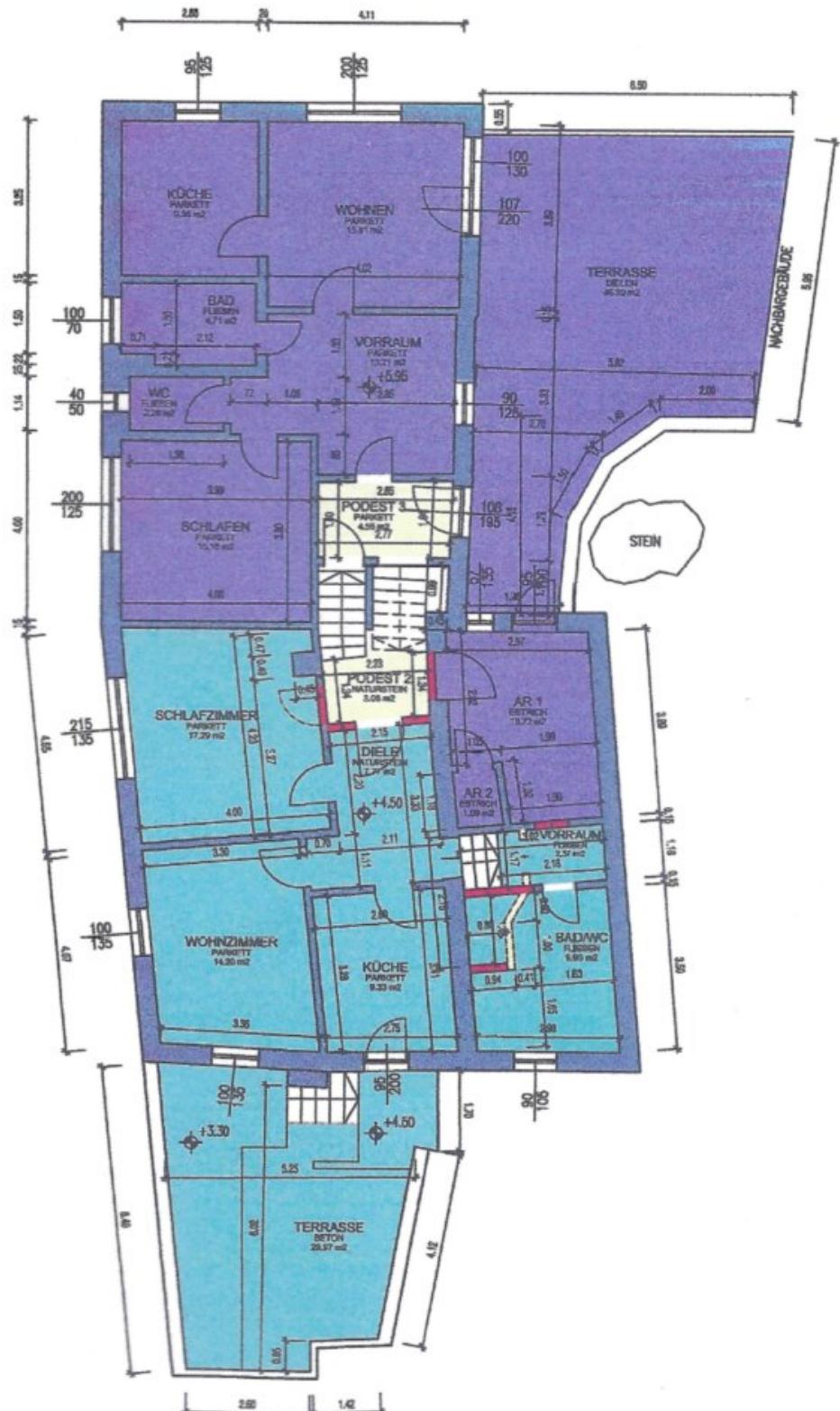




ZWISCHENGESCHOSS (1. OBERGESCHOSS)

Plan lt. Nutzwertgutachten vom 25.04.2023 (weicht vom Bestand ab)

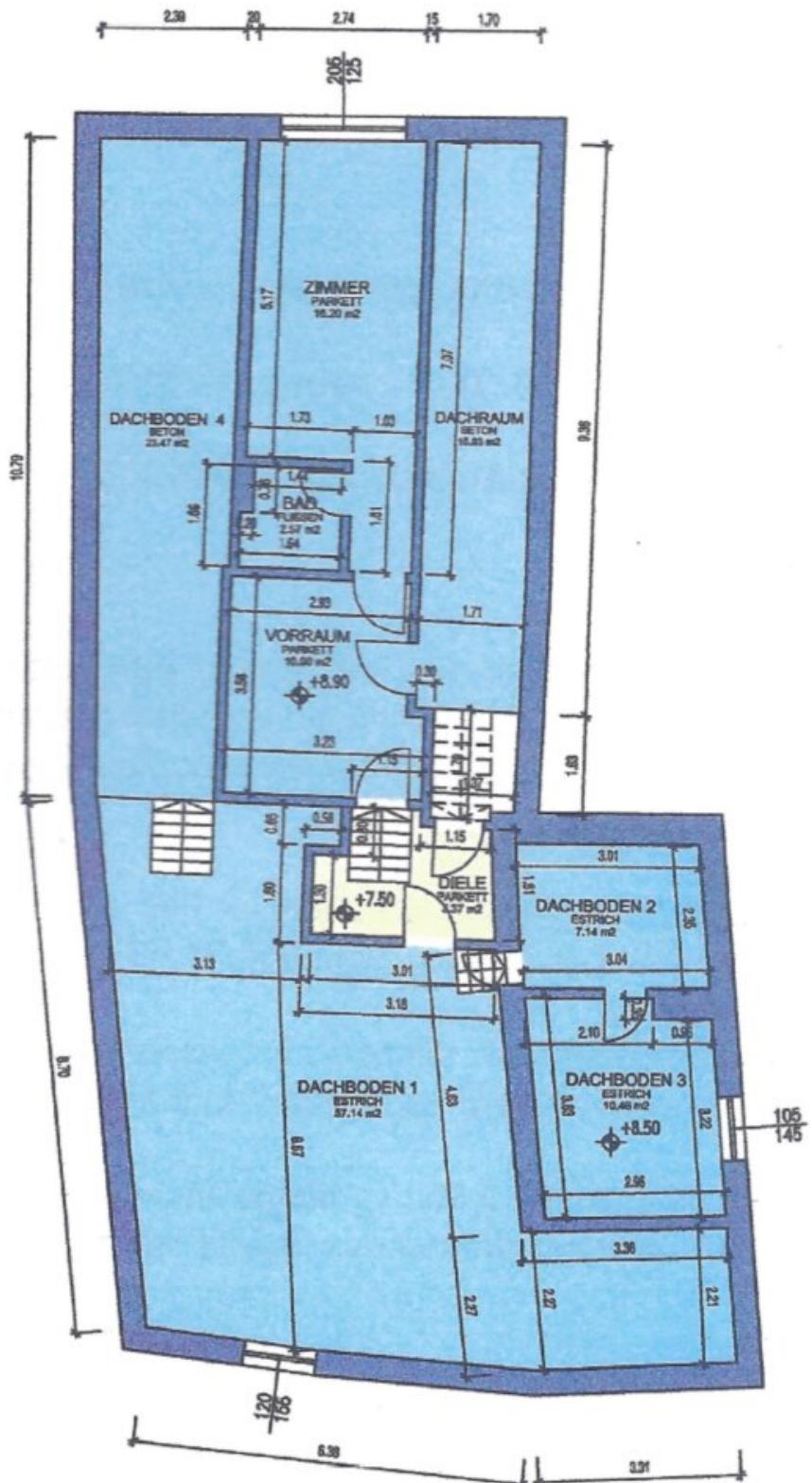




2. OBERGESCHOSS

Plan lt. Nutzwertgutachten vom 25.04.2023 (weicht vom Bestand ab)





DACHGESCHOSS

Plan lt. Nutzwertgutachten vom 25.04.2023 (weicht vom Bestand ab)



Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Mehrparteienhaus besteht aus **3 vermieteten Wohneinheiten** (ca. 231 m² Wohnfläche, bzw. ca. 404 m² Nutzfläche) sowie zusätzlichen Räumen mit **weiterem Ausbaupotenzial** (z. B. zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss uvm.). Es eignet sich sowohl als **Renditeobjekt**, als auch für Eigennutzer, die Wohnen, Gewerbe und Vermieten kombinieren möchten. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf etwa € 1.300,- pro Monat. Diese Einnahmen können durch Vermietung der Leerstände, Aus- und Umbaupotenzial etc. deutlich aufgebessert werden.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Geschäftshaus errichtet und im Laufe der letzten Jahre in mehreren Etappen saniert. Die tragende Bauweise ist massiv, das Dachgeschoss und Teile des Innenbereichs wurden modernisiert. Die Immobilie befindet sich in **gepflegtem Zustand**. Die Beheizung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe (Bj. 2020)** – damit bleiben die Betriebskosten niedrig und nachhaltige Energieversorgung ist gegeben. **Ausbaureserve:** Dachgeschoss (potenziell nutzbar)

Raumaufteilung:

- **Top 1** im 1. OG (ca. 80 m²): Diele, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Wintergarten
- **Top 2** im Zwischengeschoss (ca. 61 m² + 30 m² Terrasse): Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC
- **Top 3 ausbaubar** im 2. OG (ca. 60 m²): Diele, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer + Südbalkon (derzeit nicht so ausgeführt)
- **Top 4** im DG (ca. 30m²)
- **Top 5** im EG (ca. 144 m²): Vorräum, Werkstatt, Lager / Einstellraum (derzeit nicht genutzt)
- **Dachgeschoss ausbaubar**

Außenbereich:

- Südterrasse mit Donaublick

- Überdachte Terrasse zum Bach/Wald

Die Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus **Rendite, Wohnqualität und Naturlage mit Donaublick**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap