

**Top saniertes Zinshaus in Ansfelden – 519 m² Wohnfläche
& attraktives Renditepotenzial**



Objektnummer: 5950/4434

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	519,26 m ²
Zimmer:	20
Bäder:	10
WC:	10
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	208,49 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	889,09 €
USt.:	88,91 €
Provisionsangabe:	

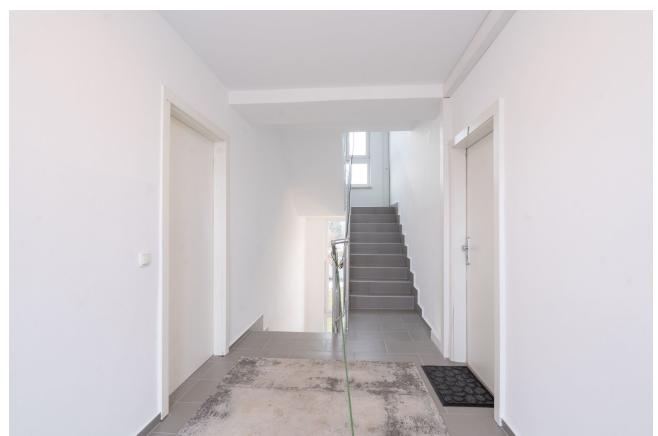
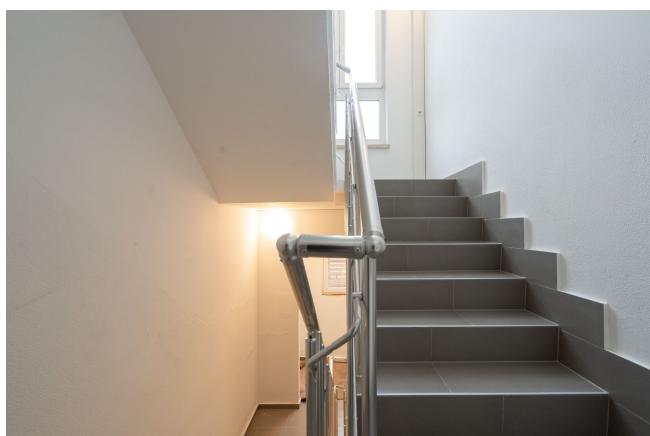
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

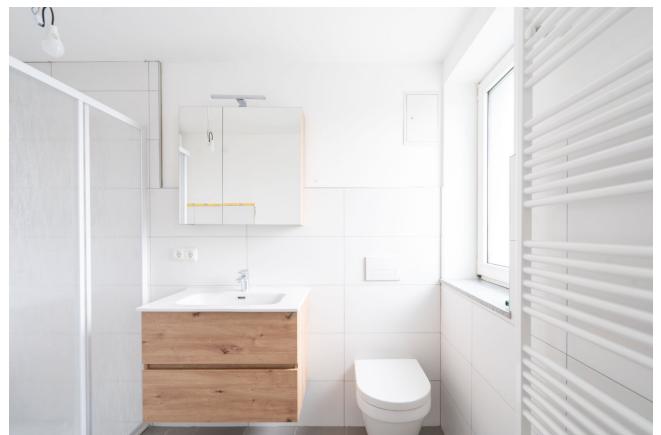


Aldin Tahic

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32

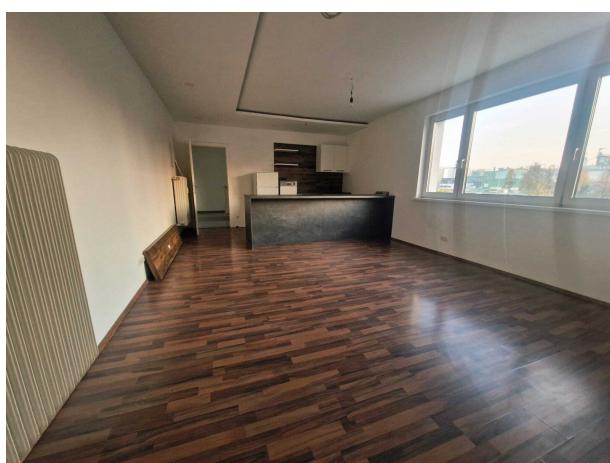




















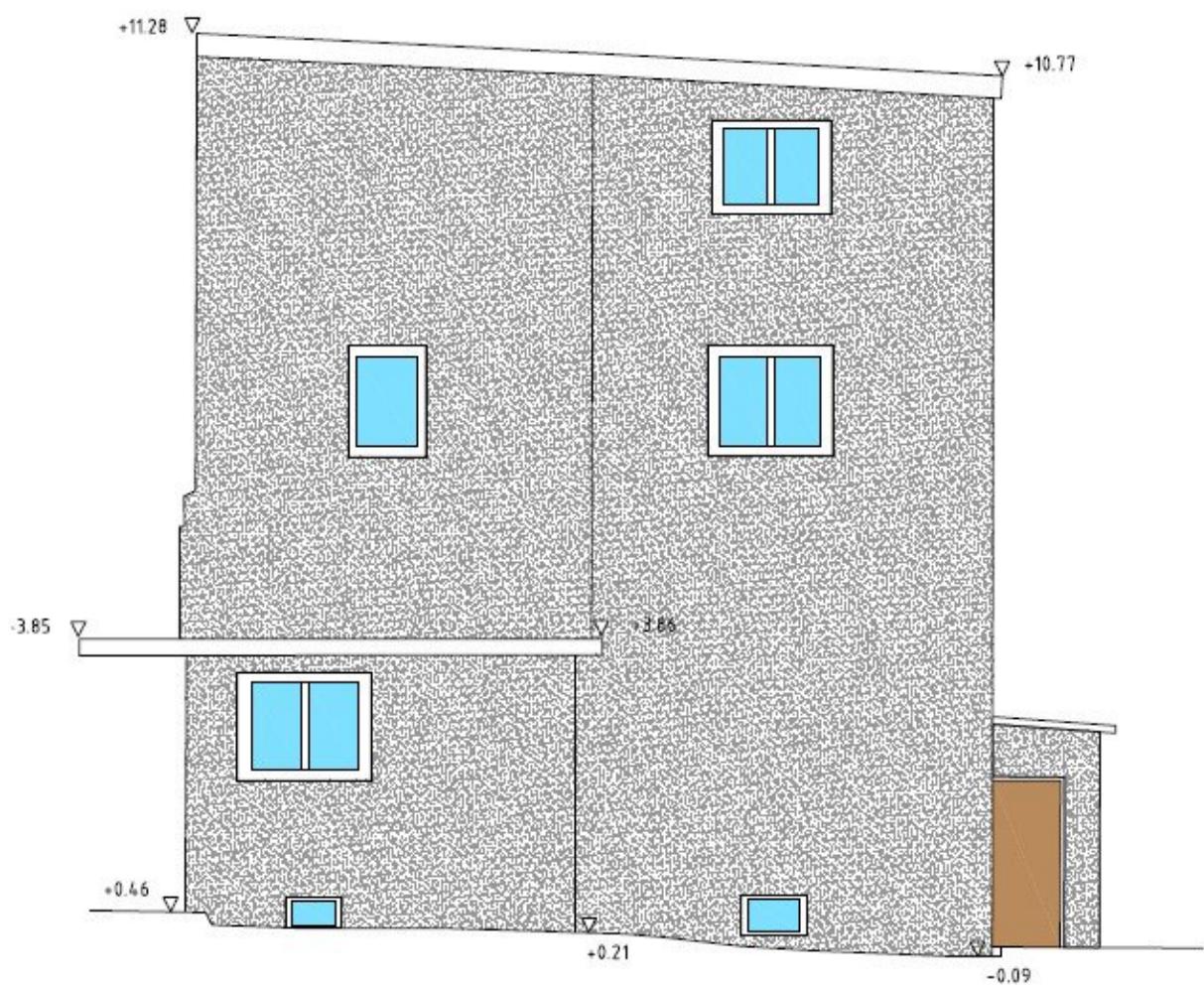




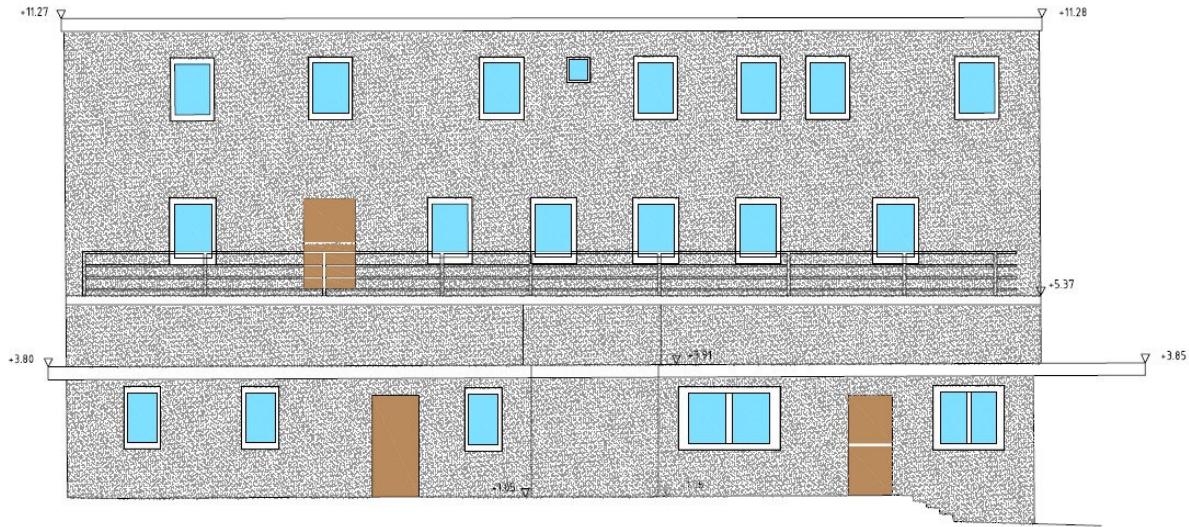




Ansicht Nord



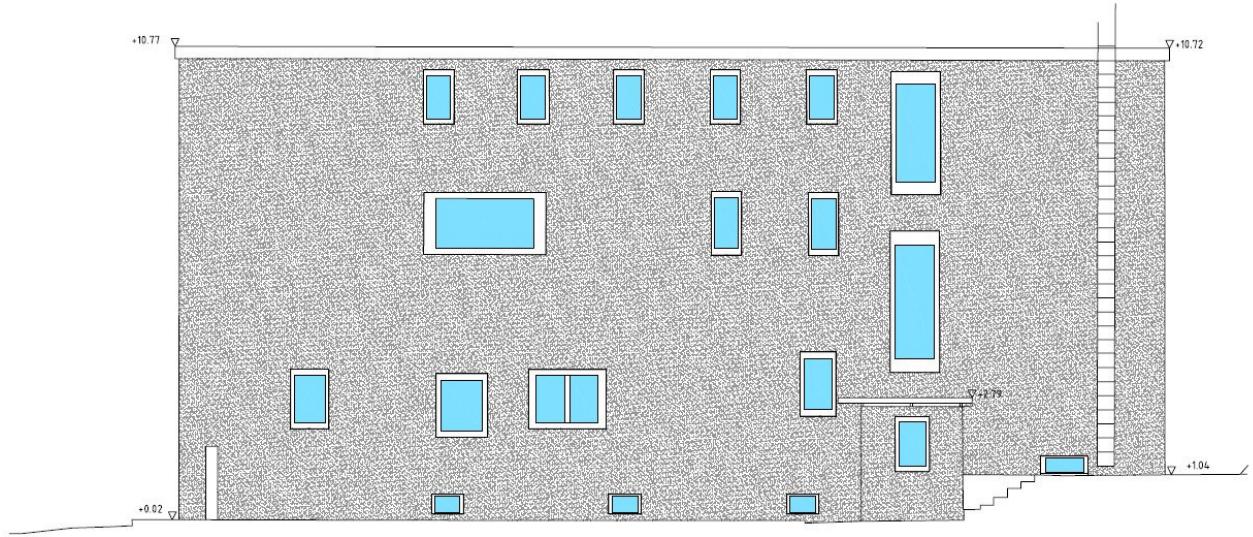
Ansicht Ost

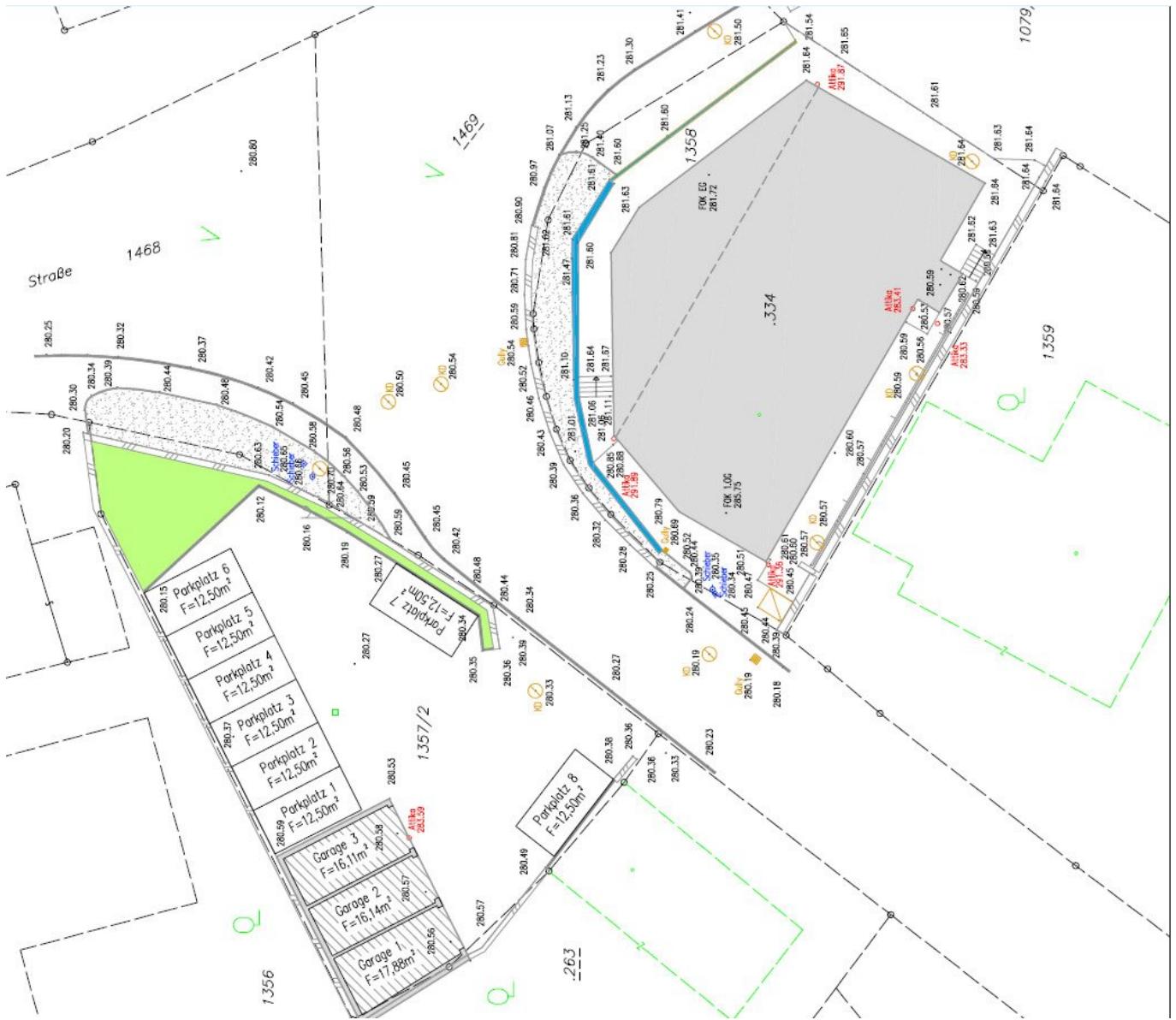


Ansicht Süd



Ansicht West





Investitionen :

2025 : Kompletter Keller : Boden,Wände, Decken, Leitungen (Strom + Wasser, Kanal sowie alle Kellerabteile neu errichtet.

2025: Komplettes Stiegenhaus alle Leitungen neu, Fliesen neu, Geländer neu, Farbe neu

2025: Aussenanlage alles neu samt Gartentüren und Eingangstüre

2024-2025: Top 1 + 2 Kernsaniert neue Böden, Wände , Leitungen usw..

2025: 90% aller verbliebenen Heizungsrohre im Haus erneuert bzw. neu verlegt.

2026: Komplette Terrasse neues Geländer + neue Abdichtung und neues Blech

2026: Komplettes Vordach, neue Isolierung sowie neues Blech und Rinnen, neue Folie.

2021: Umbau Geschäftslokal zu 4 Wohnungen Top 7 + 8 + 9 + 10 alles Generalsaniert Böden, Wände, Leitungen (Strom+Wasser).

Vom Vorbesitzer Saniert 2015 - 2017 : Top 3 + 4 + 5 + 6 alle Böden und Leitungen (Strom,Wasser,Elektro, Heizung)

2015-2017: Hauptdach komplett gedämmt und neu eingedeckt mit Bitumenbahnen.

2019: Gesamte Fassade mit 10 cm Dalmatiner Dämmplatten neu gemacht.

2019: Alle Fenster im EG neu mit Rollokästen, restliche Gebäude Teilweise erneuert

2020: Gesamte Parkfläche neu, Asphaltiert und Sickerflächen neu errichtet.

2019: 3 x Garagen neu errichtet

2026: Garagen fertigstellen neue Tore, Stromleitungen.

2025: Neue Gegensprechanlage in allen Wohnungen.

2026: Neue Schließanlage

Objektbeschreibung

Top saniertes Zinshaus in Ansfelden – 519 m² Wohnfläche & attraktives Renditepotenzial

Zum Verkauf gelangt ein umfassend und hochwertig saniertes Zinshaus auf einem 928 m² großen Grundstück in sehr guter Lage von Nettingsdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur und Bahnhofsnahe. Die gesamte Wohnfläche beträgt 519,26 m² und verteilt sich auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Zusätzlich umfasst die Liegenschaft 3 Garagen, 8 KFZ-Parkplätze sowie eine Werbefläche und eine Fassadenwerbefläche. Derzeit sind 7 der 10 Wohnungen vermietet (Top 1, 3, 4, 5, 7, 9 und 10). Die Einheiten Top 2, Top 6 und Top 8 stehen aktuell leer. Ebenso sind die drei Garagen derzeit noch verfügbar. Für die Fassadenwerbefläche wurden bereits Gespräche mit der Gemeinde geführt; es fehlt lediglich noch die formale Genehmigung.

Bei Vermietung der derzeit leerstehenden Einheiten sind folgende monatliche Nettomieten erzielbar: Top 2 und Top 8: jeweils € 500 netto - Top 6: € 345 netto - 3 Garagen: jeweils € 75 netto. Die Fassadenwerbung würde € 350 - € 450 netto monatlich einnehmen.

Daraus ergibt sich ein zusätzliches monatliches Nettopotenzial von ca. € 1.520. Bei Vollvermietung ist ein jährlicher Nettoertrag von ca. € 62.696,68 und eine Rendite von ca. 4,9 % erzielbar. Der aktuelle jährliche Nettoertrag beträgt € 43.456,-, was einer Rendite von 3,36 % entspricht. Auf Wunsch des Käufers kann sich der Verkäufer gerne noch um die Vermietung der Leerstände kümmern. Außenparkplätze wurden bislang noch nicht zugeteilt, die Garagen befinden sich aktuell in Fertigstellung. Den Bewohnern steht zudem eine allgemeine Terrasse im Obergeschoss zur Verfügung. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren laufend und mit hohem Qualitätsanspruch saniert. Nahezu alle wesentlichen Bauteile und technischen Anlagen wurden erneuert, darunter das Dach, die gedämmte Fassade, Fenster, sämtliche Leitungen, Heizungsrohre, das Stiegenhaus, Kellerbereiche sowie die Außenanlagen. Mehrere Wohnungen wurden kern- bzw. generalsaniert und entsprechen einem zeitgemäßen Wohnstandard. Die vorhandenen Küchen und Badezimmermöbel stehen im Eigentum des Verkäufers und sind im Kaufpreis enthalten.

Raumaufteilung

KG: 211,49m² (jede Wohnung besitzt ein eigenes Abteil)

EG: Top 10, Top 9, Top 8, Top 7

1.OG: Top 6, Top 5, Top 4, allgemeine Terrasse

2.OG: Top 3, Top 2, Top 1

Lage

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Bahnhof, Autobahn sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Auch Kindergärten und Schulen sind in kurzer Distanz erreichbar. Das Linzer Stadtzentrum erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten. Das Einkaufszentrum „Haid Center“ befindet sich nur rund 10 Fahrminuten entfernt und bietet ein vielfältiges Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap