

**Zinshaus mit 6 Wohnungen in Toplage – nähe Stadtpark,
Ried im Innkreis**



Objektnummer: 5753/516648013

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eberschwanger Straße 11
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	361,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 97,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,55
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

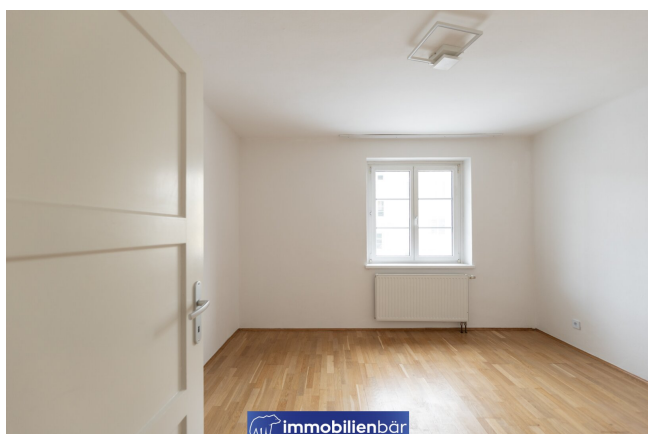


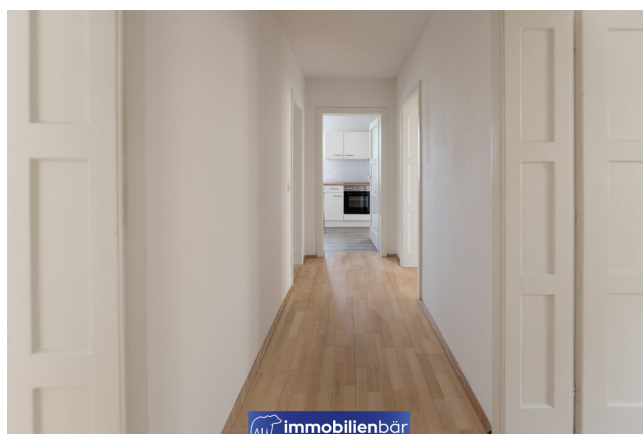
Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

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









Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit für Anleger, Investoren und umsetzungsstarke Handwerker:

In absolut begehrter Lage von Ried im Innkreis – nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt – präsentiert sich dieses kompakte Zinshaus mit 6 Wohnungen als attraktive Investmentchance mit Entwicklungspotenzial.

Lage, die überzeugt

Die Eberschwangerstraße 11 steht für zentrale Wohnqualität:

Stadtpark, Nahversorgung, Schulen und Infrastruktur sind fußläufig erreichbar. Eine Lage, die sowohl für klassische Mieter/innen als auch für Firmen, Arbeiter oder Monteure hochinteressant ist.

Eckdaten im Überblick

- 6 Wohneinheiten
- Gesamtnutzfläche Wohnen: ca. 361 m²
- 5 Wohnungen aktuell leer
- 1 Wohnung vermietet
- Baujahr 1939, **Sanierung, Balkonanbau und Aufstockung 2001/2002**
- Vollwärmeschutz
- Dach erneuert
- Balkone angebaut
- Kein Lift (geringe Betriebskosten)
- Sehr große Kellerabteile
- Erdgeschosswohnungen mit Flächen für Eigengärten
- Zukauf von Frestellplätzen, Carports oder Tiefgaragenplätzen möglich

Kaufpreis: 999.000 €

Provision: 3 % zzgl. USt.

Substanz & Entwicklungspotenzial

Das Haus befindet sich in einem **sehr gepflegten Allgemeinzustand**.

Im Zuge der Aufstockung 2001/2002 wurden wesentliche Maßnahmen umgesetzt – Vollwärmeschutz, Dach und Balkone schaffen eine solide bauliche Basis.

Die Wohnungen verfügen über durchdachte Grundrisse mit **3 Zimmern auf ca. 58 m²** – eine selten gefragte Konfiguration, die mehrere Strategien ermöglicht:

- Vermietung an Arbeiter/Monteure (sehr gute Zimmereinteilung)
- Klassische Dauervermietung
- Kombination aus beiden Modellen

Fünf Einheiten stehen leer und sind bereit für **gezielte Adaptionen und kleinere Verbesserungsmaßnahmen**. Mit überschaubarem Einsatz kann hier eine deutliche Mietoptimierung erzielt werden.

Warum dieses Objekt besonders ist

- Überschaubare Größe – kein Großobjekt, gut administrierbar
- Hervorragende Lage nahe Stadtpark
- Solider Erhaltungszustand
- Leerstand ermöglicht sofortige strategische Ausrichtung
- Attraktive Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen
- Erweiterbare Parkplatzsituation

Ein kleines, gut positioniertes Zinshaus mit Entwicklungsspielraum ist am Markt selten.

Mit klarer Strategie und gezielter Umsetzung kann dieses Objekt zu einem echten

Renditeprojekt mit nachhaltiger Perspektive werden.

Details & Unterlagen

Weiterführende Informationen, Mietaufstellung sowie Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

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 <750m

Apotheke <900m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <950m

Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <800m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Bank <900m

Geldautomat <950m

Polizei <550m

Post <1.075m

Verkehr

Bus <125m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <5.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap