

**Vollvermietetes Zinshaus in attraktiver Lage nahe Linz mit
über 8 % nachhaltiger Rendite zu Verkauf!**

✓KVB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 5115

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4222 Langenstein
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	2.100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Hauptplatz 19
4320 Perg

T + 43 732 7637- 1298
H +43 676 83 667 780

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











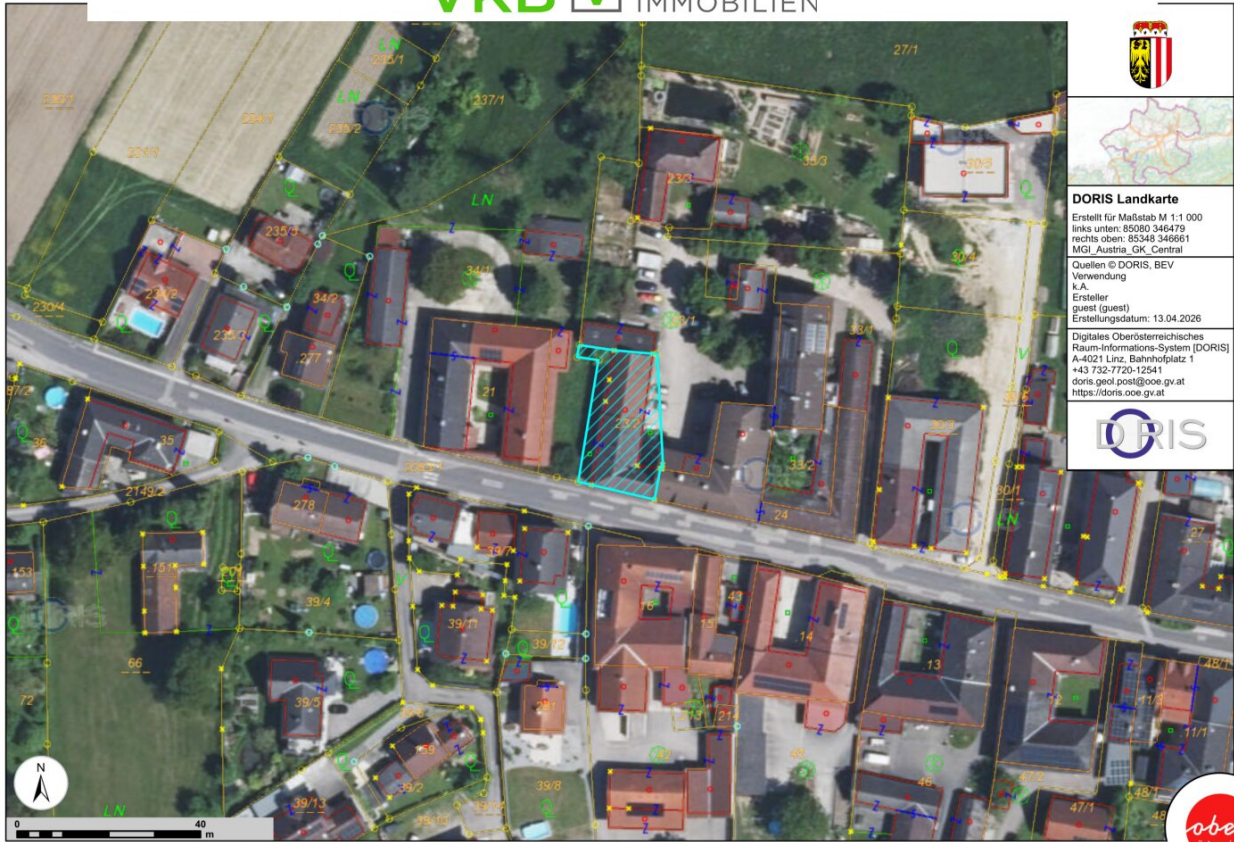






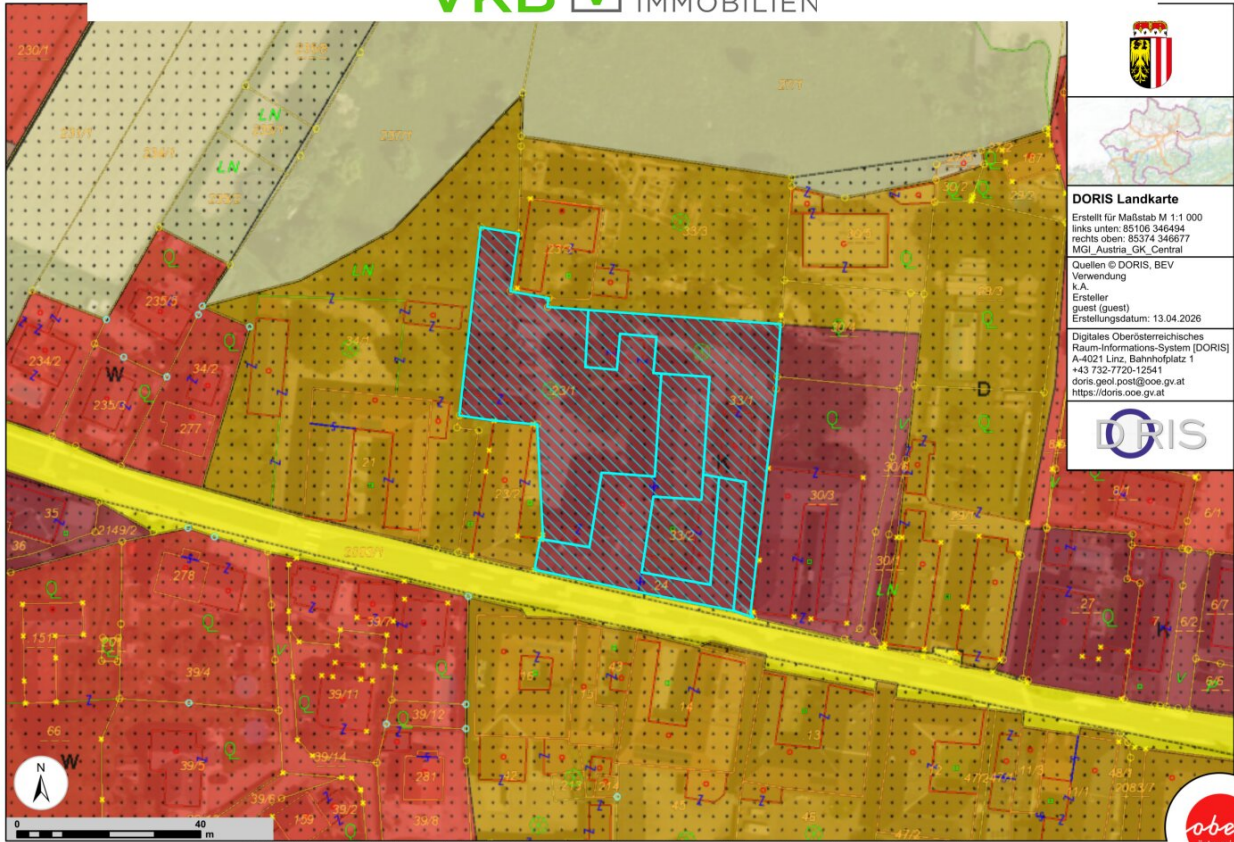
DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 85106 346494
 rechts oben: 85374 346877
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 13.04.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 85080 346479
 rechts oben: 85348 346661
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 13.04.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





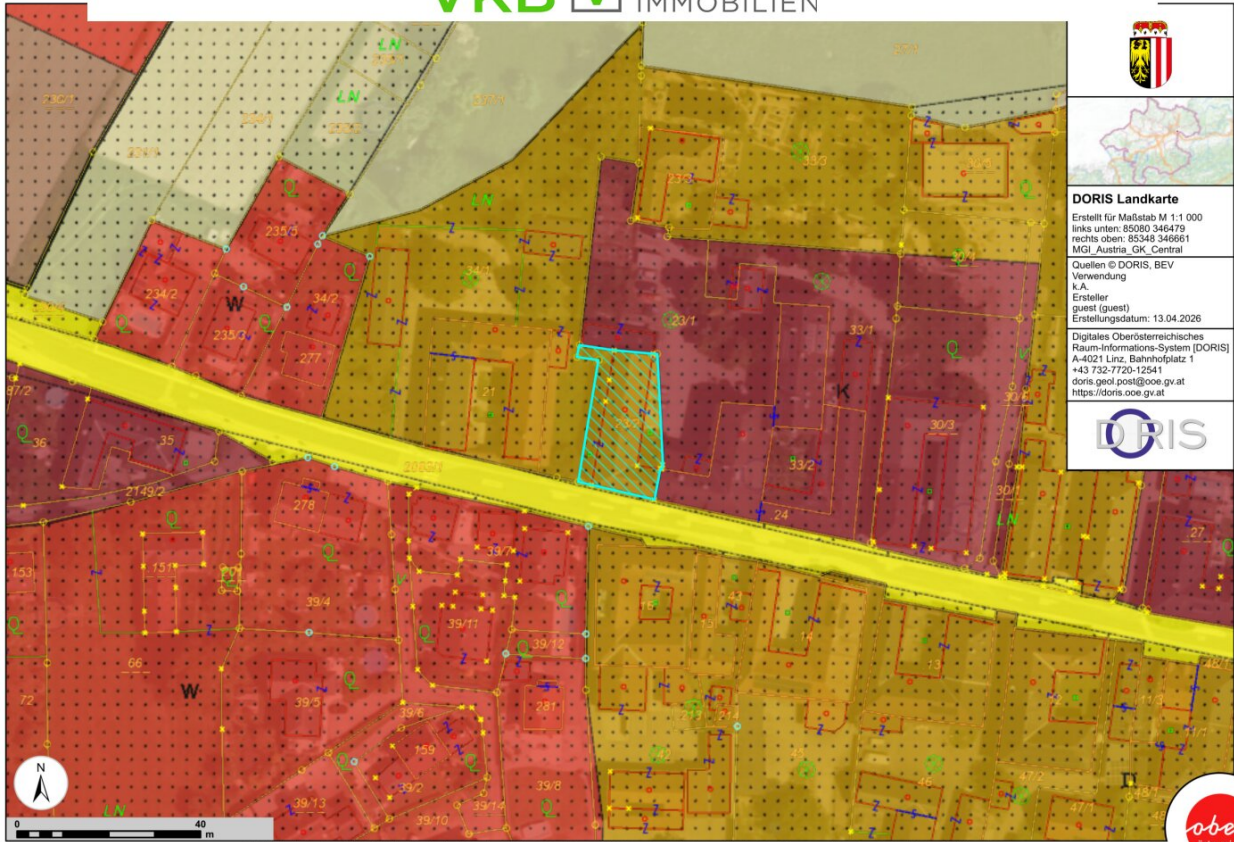
DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 85106 346494
 rechts oben: 85374 346877
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 13.04.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at

DORIS





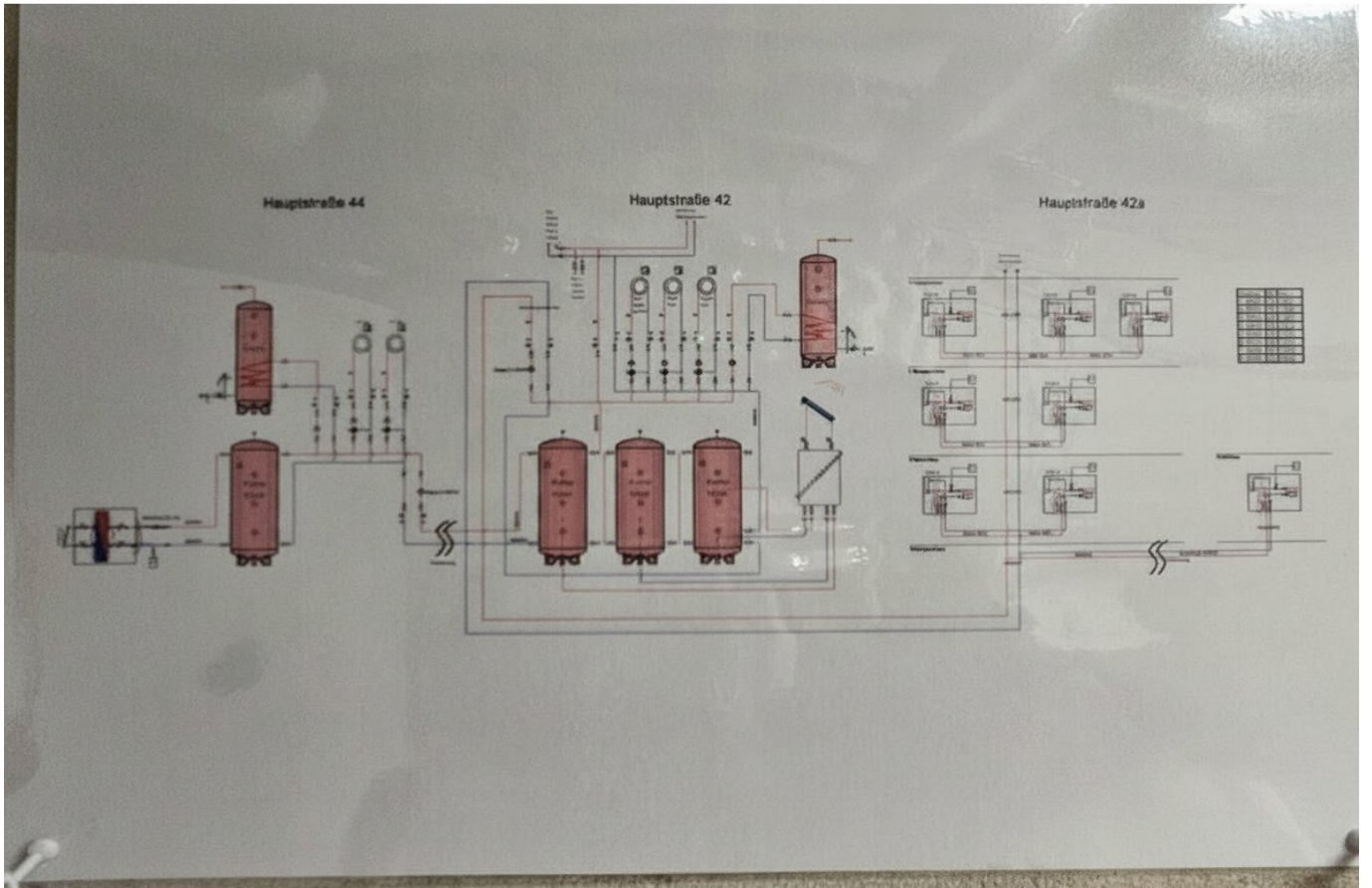



DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 85080 346479
rechts oben: 85348 346661
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 13.04.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7725-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Zinshaus mit stabilem Ertragspotenzial in Langenstein bei Linz. Auf einer Gesamtfläche von rund 4.150 m² im Kerngebiet („K“) bietet das Objekt derzeit etwa 2.100 m² vermietbare Wohn- und Nutzfläche. Die bestehende Vollvermietung gewährleistet laufende Einnahmen, während gleichzeitig weiteres Ausbaupotenzial vorhanden ist – eine ideale Kombination für langfristig orientierte Investoren.

Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet und gewährleistet dadurch eine unmittelbare Einnahmensicherheit mit einer Rendite von ca. 8,36%. Die aktuellen monatlichen Nettomieteinnahmen betragen EUR 11.151,64, was einem jährlichen Nettoertrag von EUR 133.819,68 entspricht – eine verlässliche Grundlage für langfristig orientierte Investoren.

Zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet das bereits für einen Ausbau vorbereitete Dachgeschoss. Dieses ist dachdicht, verfügt über eine Baubewilligung und lässt sich unkompliziert realisieren, wodurch weitere Wohn- oder Nutzflächen geschaffen sowie die Rendite zusätzlich gesteigert werden können.

Die Liegenschaft wird seit Kurzem mittels moderner Fernwärme beheizt, wodurch eine effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung sichergestellt ist.

Mietverhältnisse & Ertrag

- Alle Einheiten vollvermietet
- Fast gänzlich befristet vermietet
- Monatliche Nettomieteinnahmen: EUR 11.151,64
- Jährliche Nettomieteinnahmen: EUR 133.819,68

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Attraktive Lage in Langenstein mit Nähe zu Linz
- Sehr gute Vermietbarkeit durch regionale Nachfrage

- Vollvermietung – sofortige Einnahmensicherheit
- Gänzlich befristete Mietverhältnisse bieten hohe Flexibilität für zukünftige Entwicklungen
- Dachgeschoss bereits für einen einfach realisierbaren Ausbau vorbereitet und baubewilligt
- Teilweise moderne Beheizung mittels Fernwärme
- Nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungsmöglichkeiten

Kaufpreis:

Euro 1.600,000,00

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt,

Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap