

Investmentimmobilie mit Mehrheitsbeteiligung



2026-05-08 15.31.02

Objektnummer: 643

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4644 Scharnstein
Nutzfläche:	325,00 m ²
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.60 %

Ihr Ansprechpartner

Rudolf Pöll, MBA

ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 4312731264
H + 43 664 54 88 529

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





Objektbeschreibung

Exposé - Investmentimmobilie mit Mehrheitsbeteiligung
53 % Eigentumsanteil | Zentrale Lage Scharnstein | 180 m2 Dachboden-Ausbaureserve

Das Angebot im Überblick:

Zum Verkauf steht ein Mehrheitsanteil von 53 % an einer charaktvollen Bestandsimmobilie in zentraler Lage. Das Objekt kombiniert laufende Mieteinnahmen mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial durch einen noch nicht ausgebauten Dachboden.

Für Investoren bietet diese Konstellation eine seltene Gelegenheit: Mehrheitliche Entscheidungsmacht bei gleichzeitig reduziertem Kapitaleinsatz im Vergleich zum Vollerwerb.

Investmenthighlights

Aspekt Details

Eigentumsanteil 53% (Mehrheitsbeteiligung)
Bestandsfläche ca. 325 m² Wohnfläche (3 Einheiten)
Ausbaureserve DB ca. 180 m²
Lage Zentrum Scharnstein, Almtal
Heizung Fernwärme
Zusatzflächen 3 Garagen, Gewölbekeller, Garten, Terrasse

Wertsteigerungspotenzial: Der Dachboden

Der Dachboden mit ca. 180 m² ist das zentrale Entwicklungsasset:

- ? Ausbau zu hochwertigen Penthouse-Wohnungen oder mehreren kompakten Einheiten
- ? Flexible Verwertung: Eigennutzung, Vermietung oder Einzelverkauf
- ? Vorgefertigte Umbaukonzepte vorhanden - reduzierte Planungskosten

Die drei Bestandswohnungen

Wohnung G2 - ca. 98 m²

- ? EG
- ? Interessant geschnittene Raumaufteilung
- ? Ideal Liebhaber von Gewölbe / Loftartig !
- ? Marktmiete: ca. € 9,50/m²
- ?

Wohnung W3 - ca. 178 m²

- ? 1. Stock mit ca. 30 m² Terrasse
- ? Sofort beziehbar oder in mehrere Einheiten aufteilbar
- ? Umbauplan vorhanden

? Marktmiete: ca. € 8,50/m²

?

Wohnung W4 - ca. 49 m²

? 1. Stock mit Balkon

? Badezimmer und WC neu renoviert

? Hohe Nachfrage bei Singles/Paaren

? Marktmiete: ca. € 11,00/m²

Zusätzliche Assets

? 3 Garagen (je ca. € 60/Monat Mietpotenzial)

? Weinkeller mit historischem Gewölbe

? Lager-/Arbeitshalle mit Gewölbe

? Gartenmitbenutzung

? 3 PKW-Stellplätze

Renditeberechnung

Mieteinnahmen (monatlich)

Einheit Fläche €/m²? Monatsmiete

Wohnung G2 98 m² 9,50 € 931

Wohnung W 31 178 m² 8,50€ € 1.513

Wohnung W 4 49 m² 11,00 € 539

3 Garagen € 180

Gesamt € 3.163

Jahreserträge

Position Betrag

Jahresrohertrag € 37.956

Bewirtschaftungskosten (25 %)* - € 9.489

Jahresreinertrag € 28.467

Konservativer Ansatz für Altbau: Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis

Renditekennzahlen (Kaufpreis € 579.000)

Kennzahl Wert

Bruttorendite 6,6 %

Nettorendite 4,9 %

Kaufpreisfaktor 15,3 fache Jahresmiete

Entwicklungsszenario Dachboden

Ausbaukosten (€ 2.000) € 360.000

Erzielbarer VP € 450.000

Wertsteigerungspotenzial € 90.000

(ev. Vermietung nach Ausbau – ca. € 21.600 jährl.)



Lage

Zentrale Ortslage in Scharnstein (Almtal/Oberösterreich). Einkauf, Gastronomie, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Terrasse, Balkon und Garten bieten Rückzugsmöglichkeiten trotz Zentrumslage.

Zusammenfassung

- ? 53 % Eigentumsanteil - mehrheitliche Kontrolle
- ? 3 vermietbare Wohneinheiten + 3 Garagen - sofortige Erträge
- ? 6,6 % Bruttorendite - marktüblich für die Region
- ? 180 m² Ausbaureserve - erhebliches Wertsteigerungspotenzial
- ? Historischer Charakter mit moderner Infrastruktur
- ? Umbaupläne liegen vor

Kaufpreis: € 579.000

Detaillierte Unterlagen, Grundrisse und Umbaukonzepte auf Anfrage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.