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



Objektnummer: 5950/4557

Eine Immobilie von Girkinger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Baujahr:	1962
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	519,26 m²
Zimmer:	20
Bäder:	10
WC:	10
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	208,49 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	889,09 €
USt.:	88,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aldin Tahic

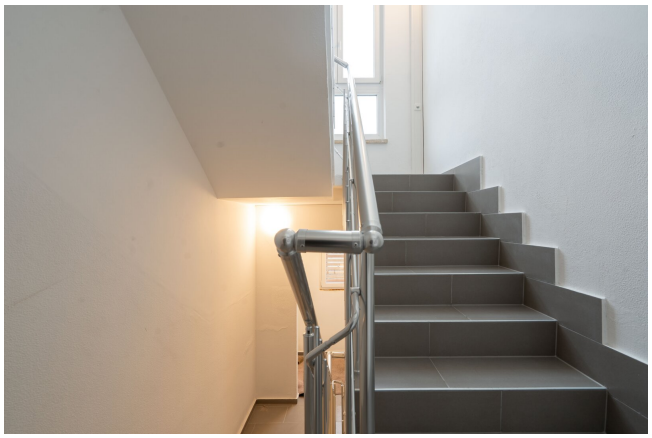
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32




















































TOP 6
Beton
F=9,68m²
U=14,24m
TOP 5
Beton
F=7,54m²
U=12,47m
TOP 4
Beton
F=7,23m²
U=12,50m
TOP 3
Beton
F=7,41m²
U=12,35m
TOP 2
Beton
F=6,56m²
U=11,24m
TOP 1
Beton
F=5,88m²
U=10,11m
Keller
Beton
F=1,54m²
U=5,04m
TOP 7
Beton
F=6,14m²
U=9,92m
RH 250
Keller
Beton
F=8,22m²
U=11,52m
TOP 8
Beton
F=5,91m²
U=9,73m
TOP 9
Beton
F=6,98m²
U=10,58m
ZI
Beton
F=55,98m²
U=69,35m
TOP 10
Beton
F=5,21m²
U=9,00m
Keller
Beton
F=8,24m²
U=11,61m
Keller
Beton
F=3,83m²
U=8,48m
ZI
Beton
F=8,08m²
U=16,36m
Heizraum
Beton
F=18,24m²
U=19,91m
Keller
Beton
F=20,11m²
U=19,11m
Öl-Raum
Beton
F=15,11m²
U=15,59m


TOP 9
RH 257
RH Rondecke 302
ZI
Holz
F=27,93m²
U=25,61m
ZI
Holz
F=15,12m²
U=15,73m
RH 255
ZI
Fliesen
F=6,87m²
U=10,90m
RH 257
ZI
Fliesen
F=4,58m²
U=9,35m
RH 252
TOP 10
RH Rondecke 376
RH 251
ZI
Holz
F=41,67m²
U=29,52m
ZI
Fliesen
F=4,57m²
U=8,57m
ZI
Holz
F=8,04m²
U=11,59m
RH 253
ZI
Holz
F=14,26m²
U=15,20m
RH 237
TOP 7
RH 237
RH Rondecke 362
ZI
Holz
F=21,26m²
U=19,01m
ZI
Fliesen
F=5,86m²
U=9,69m
RH 253
ZI
Fliesen
F=3,67m²
U=8,05m
RH 237
ZI
Fliesen
F=6,94m²
U=10,66m
RH 202
TOP 8
RH 248
ZI
Holz
F=27,76m²
U=24,34m
RH 251
RH 249
ZI
Holz
F=15,93m²
U=16,00m

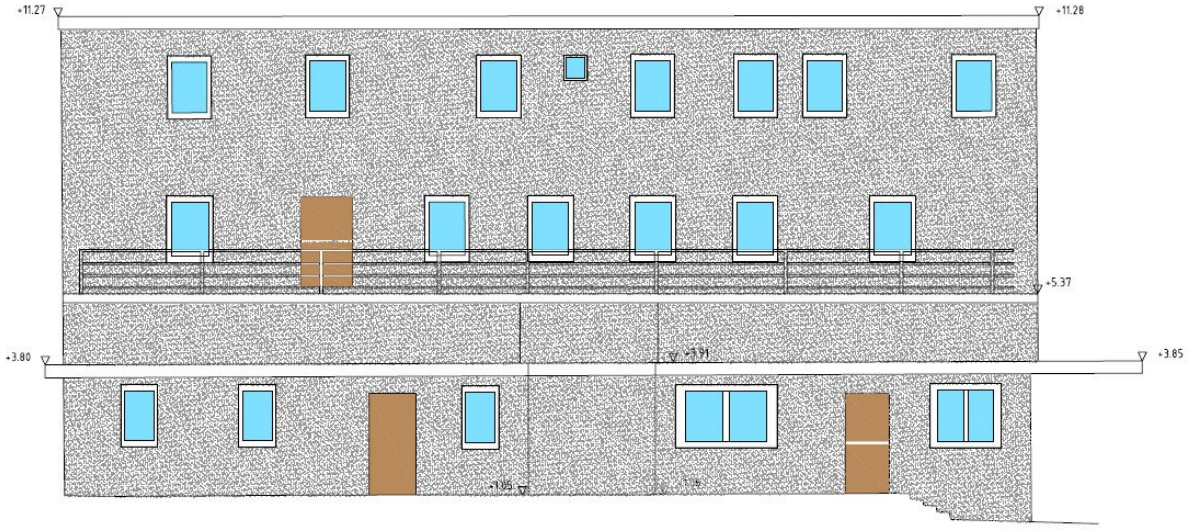

Terasse
Folie
U=43,43m
F=57,15m²
TOP 5
ZI
Holz
F=18,76m²
U=17,59m
RH 265
ZI
Holz
F=13,48m²
U=14,95m
RH 255
ZI
Fliesen
F=9,53m²
U=13,21m
RH 263
ZI
Fliesen
F=7,09m²
U=13,18m
RH 251
ZI
Fliesen
F=6,39m²
U=10,30m
ZI
Holz
F=17,74m²
U=16,86m
RH 265
TOP 4
ZI
Holz
F=30,58m²
U=22,70m
RH 262
ZI
Fliesen
F=10,68m²
U=15,56m
RH 249
RH 257
ZI
Fliesen
F=6,44m²
U=12,34m
ZI
Fliesen
F=2,73m²
U=6,90m
RH 255
TOP 6
ZI
F=17,64m²
U=17,02m
RH 263
ZI
F=17,32m²
U=16,67m
RH 251


TOP 1
Zl
Holz
F=33,78m²
U=31,39m
TOP 2
Zl
Holz
F=22,01m²
U=19,08m
TOP 3
Zl
Holz
F=28,89m²
U=25,14m
Zl
Holz
F=13,87m²
U=15,13m
Zl
Holz
F=14,63m²
U=15,33m
Zl
Fliesen
F=6,23m²
U=9,99m
Zl
Holz
F=3,66m²
U=8,00m
Zl
Fliesen
F=4,58m²
U=8,84m
Zl
Fliesen
F=5,34m²
U=9,47m
Zl
Holz
F=17,31m²
U=16,66m

Ansicht Nord



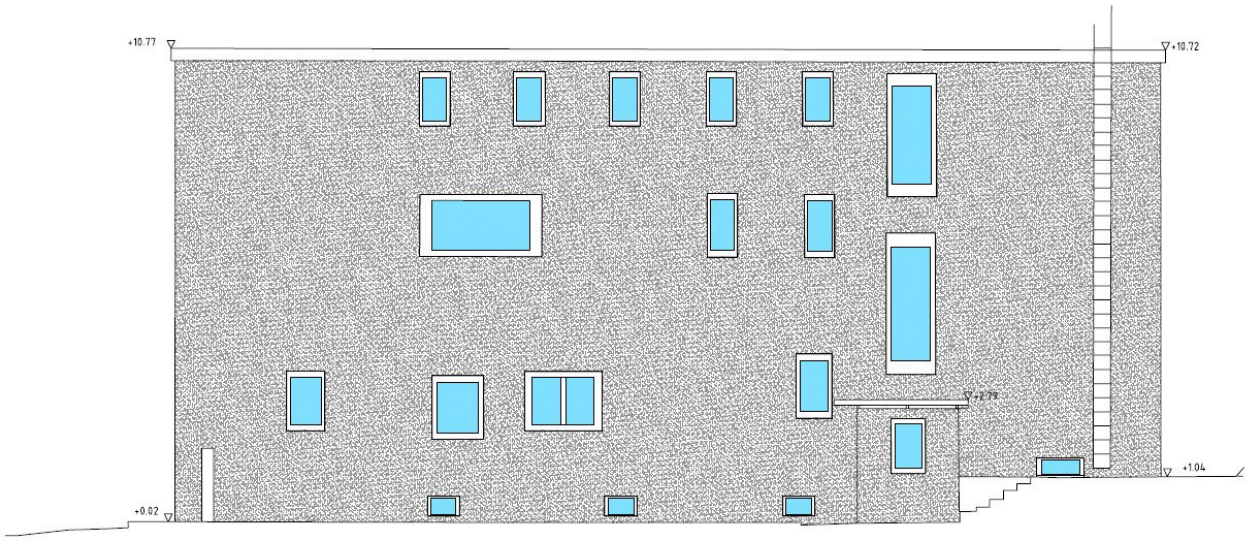
Ansicht Ost

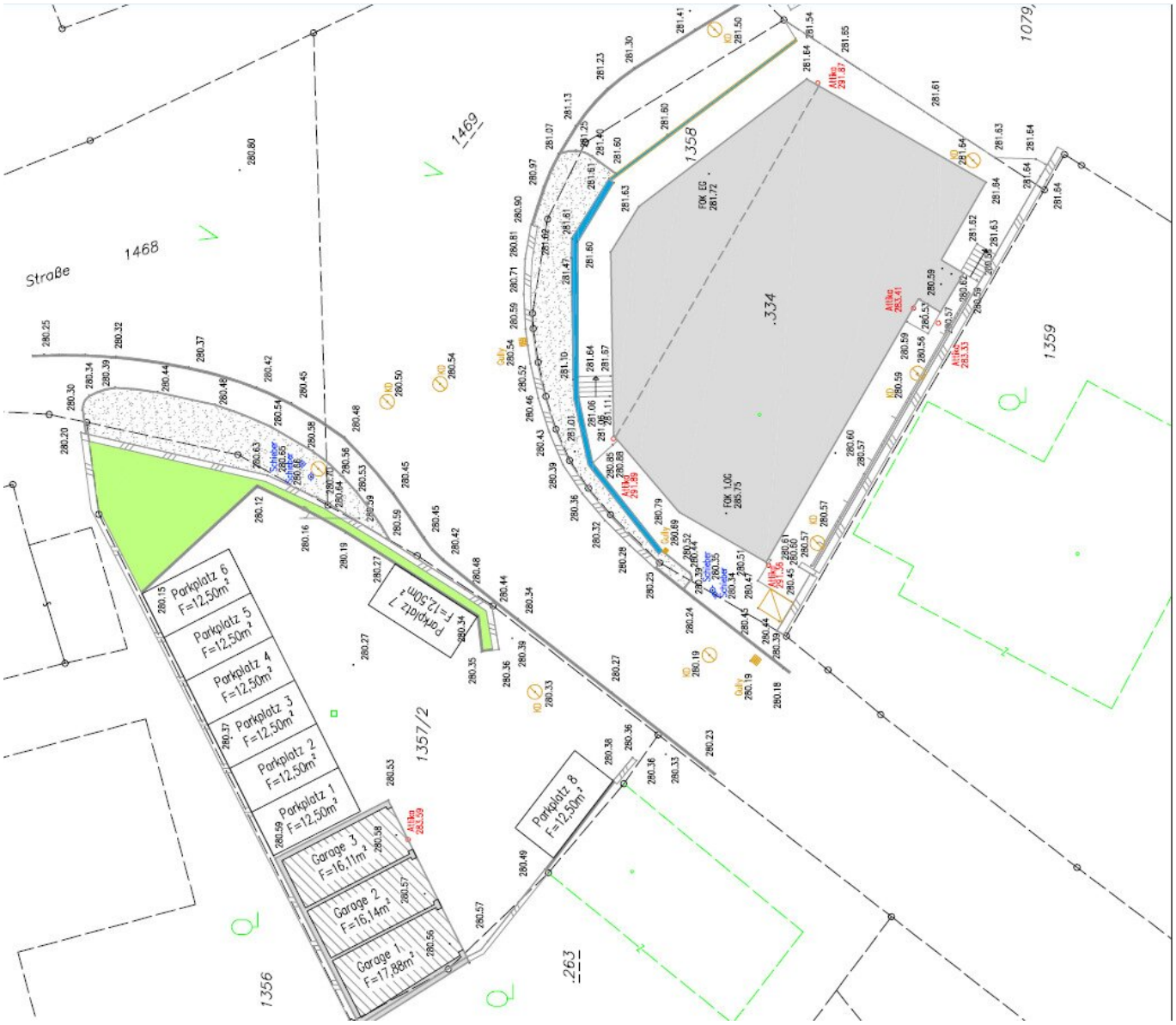


Ansicht Süd



Ansicht West




Straße
1468
1469
1358
1359
1357/2
1356
1079
334
263
Parkplatz 6 F=12,50m²
Parkplatz 5 F=12,50m²
Parkplatz 4 F=12,50m²
Parkplatz 3 F=12,50m²
Parkplatz 2 F=12,50m²
Parkplatz 1 F=12,50m²
Parkplatz 7 F=12,50m²
Parkplatz 8 F=12,50m²
Garage 3 F=16,11m²
Garage 2 F=16,14m²
Garage 1 F=17,88m²

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

Jetzt Besichtigungstermin buchen!

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

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 Bahnhofsnähe. 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, 8, 9 und 10). Die Einheiten Top 2 und Top 6 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 € 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. € 67.686,- und eine Rendite von ca. 5,7 % erzielbar. Der aktuelle jährliche Nettoertrag beträgt € 49.446,–, was einer Rendite von ca. 4 % 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



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.