Historisches Zinshaus mit Ausbaupotenzial, Innenhof und großzügigen Dachterrassen in zentraler Linzer Lage



Objektnummer: 2086/26048

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	687,77 m²
Gesamtfläche:	833,69 m²
Bürofläche:	145,92 m²
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,76
Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber
Goethestraße 11
4020 Linz

T +43 732 600100

















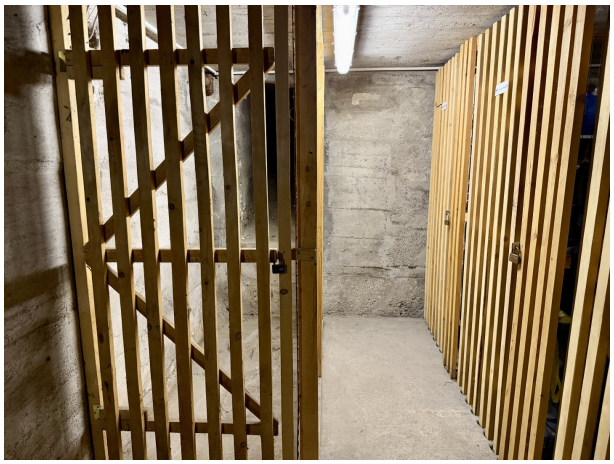









LIFT-TECHNIK
OTIS ONE
3
4
E
1
2







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in Linz. Die traditionsreiche Liegenschaft, in der sich früher das Gasthaus „Zum Waldhorn“ befand, verbindet historischen Charakter mit attraktivem Entwicklungs- und Ertragspotenzial.

Das Zinshaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und guten Gesamtzustand. Es besteht aus einem unterkellerten Hauptgebäude mit vier Vollgeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Hofgebäuden. Der Umbau und die Aufstockung des ursprünglich zweigeschossigen Hauses wurden auf Grundlage einer Bewilligung aus dem Jahr 1996 durchgeführt und Anfang der 2000er-Jahre fertiggestellt.

Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 833,69 m². Das Raumprogramm umfasst insgesamt elf Wohn- sowie eine Büro- und Geschäftseinheit. Die vermieteten Einheiten sorgen bereits heute für laufende Einnahmen. Die derzeit leerstehende Büro- und Geschäftsfläche sowie das noch fertigzustellende Dachgeschoss bieten zusätzliches Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial.

Im Erdgeschoss befindet sich straßenseitig eine rund 145,92 m² große Büro- und Geschäftsfläche. Diese Einheit steht derzeit leer und wird aktuell zur Vermietung angeboten. Auf der gegenüberliegenden Seite des Erdgeschosses sowie in den drei Obergeschossen sind insgesamt neun Mietwohnungen angeordnet. Zwei davon befinden sich im ersten Obergeschoss und verfügen über eigene Terrassenflächen oberhalb der Hofgebäude.

Besonderes Potenzial bietet das teilausgebaute Dachgeschoss. Nach Durchführung der noch erforderlichen geringen Fertigstellungsarbeiten kann hier eine großzügige Wohnung mit rund 156,40 m² Wohnnutzfläche entstehen. Zur Wohnung gehört ein Balkon mit rund 6,30 m².

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den ostseitigen Dachbodenraum des Hoftraktes auszubauen und dadurch weitere Nutzfläche zu schaffen. Art und Umfang eines möglichen Ausbaus sowie die erforderlichen baulichen und behördlichen Voraussetzungen sind im Rahmen einer weiterführenden Planung zu prüfen.

Für einen zukünftigen Eigentümer besteht zudem die Möglichkeit, Wohnungseigentum zu begründen und die einzelnen Einheiten zu einem späteren Zeitpunkt separat zu veräußern.

Zur attraktiven Ausstattung gehören ein Personenlift, eine große und sonnige Gemeinschaftsdachterrasse über dem Hoftrakt, ein gepflegter Innenhof, ein großzügiger Fahrradabstellraum sowie ein eigener Müllraum. Für die Wohneinheiten stehen jeweils Kellerabteile im unterkellerten Hauptgebäude zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme und ermöglicht eine komfortable sowie vergleichsweise wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Die derzeitigen jährlichen Mieterlöse belaufen sich auf rund € 54.000,00. Darin sind weder potenzielle Einnahmen aus der aktuell leerstehenden Büro- und Geschäftsfläche noch aus dem teilausgebauten Dachgeschoss berücksichtigt. Durch die Vermietung beziehungsweise Fertigstellung dieser Flächen besteht entsprechendes Ertragssteigerungspotenzial.

Weiterführende Unterlagen und Informationen übermitteln wir gerne auf Anfrage. Für persönliche Besichtigungen stehen wir nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine vollständig ausgefüllte Anfrage mit Vor- und Nachnamen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Die Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen erfolgt kostenlos und unverbindlich. Änderungen des Angebots und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie die im Immobilienangebot ausgewiesenen Provisionsbedingungen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap