Attraktives Zinshaus mit ca. 6 % Rendite und Ausbaupotential im Zentrum von Ried



Objektnummer: 5753/516648187

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 64
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Nutzfläche:	515,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	921.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 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.





Innhaus
ZINSHAUS IN ZENTRALER LAGE

Eckdaten

- Zinshaus mit 5 Wohneinheiten
- Ca. 515 m² vermietbare Fläche
- Laufend saniertes Bestandsgebäude
- Dach und zwei Dachgeschosswohnungen 2016 neu errichtet
- Zentrale Fernwärmeheizung
- Balkone bzw. Eigengarten bei ausgewählten Einheiten
- Ca. 80 m² Garage
- Insgesamt 7 PKW Stellmöglichkeiten
- Attraktive Zentrumslage in Ried im Innkreis
- Steuerrechtliches Restnutzungsdauer Gutachten mit 4,17 % AfA vorhanden

immobilienbär

immobilienbär

www.immobaer.at










30
Zone
LUBRICANTS
immobilienbär


immobilienbär


64
immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär

GRUNDRISS
Obergeschoss

Imhaus
ZINSHAUS IN ZENTRALER LAGE

Top 2

GANG	9,10 m²
SCHLAFEN	16,00 m²
KIND	14,93 m²
WOHNZIMMER	31,20 m²
ESSEN	9,98 m²
KÜCHE	8,77 m²
VR	2,30 m²
BAD	5,38 m²
WC	1,23 m²
Top 2 Gesamt	**98,89 m²**

Top 3

GANG	24,35 m²
KÜCHE	12,76 m²
BAD / WC	12,40 m²
ESSEN	19,17 m²
ZIMMER	26,13 m²
ZIMMER	25,94 m²
Top 3 Gesamt	**120,75 m²**



immobilienbär

immobilienbär

www.immobaer.at

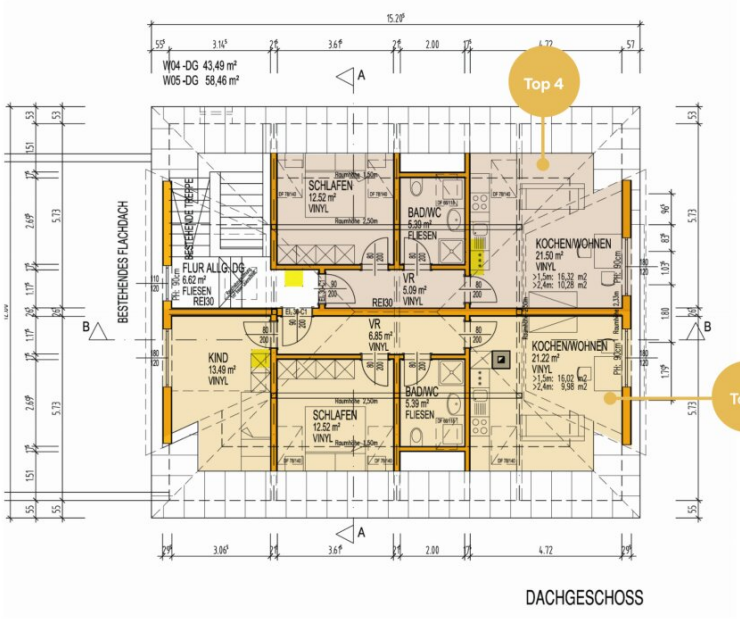
GRUNDRISS
Dachgeschoss

Top 4

VR	5,09 m²
SCHLAFEN	12,52 m²
BAD / WC	5,39 m²
KOCHEN / WOHNEN	21,50 m²
Top 4 Gesamt	**44,50 m²**

Top 5

VR	6,85 m²
KIND	13,49 m²
SCHLAFEN	12,52 m²
BAD / WC	5,39 m²
KOCHEN / WOHNEN	21,22 m²
Top 5 Gesamt	**59,47 m²**



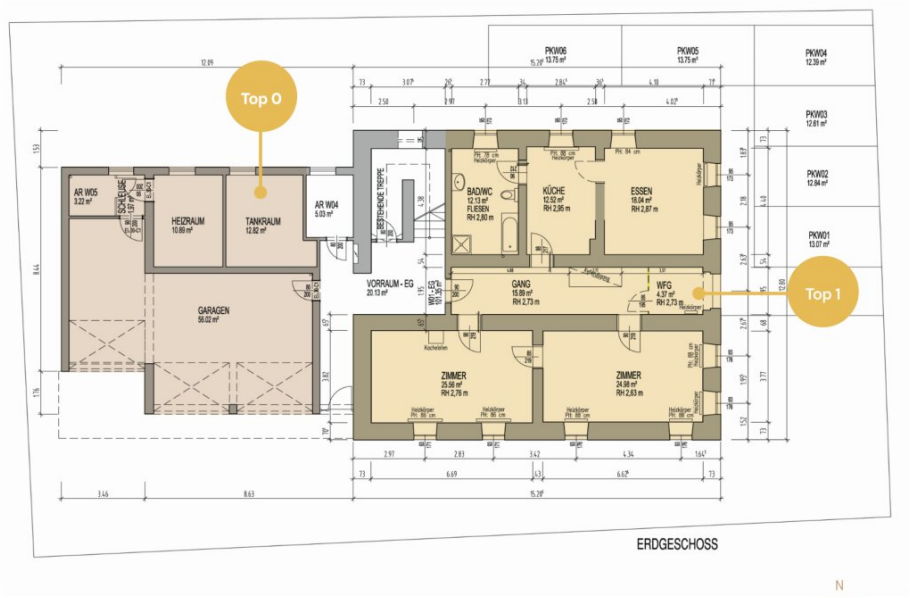
GRUNDRISS
Erdgeschoss

Top 0

GARAGEN	56,02 m²
AR W05	3,22 m²
HEIZRAUM	10,89 m²
TANKRAUM	12,82 m²
Top 0 Gesamt	**82,95 m²**

Top 1

WFG	4,37 m²
GANG	15,89 m²
KÜCHE	12,52 m²
BAD / WC	12,13 m²
ESSEN	18,04 m²
ZIMMER	24,98 m²
ZIMMER	25,56 m²
Top 1 Gesamt	**113,49 m²**



Objektbeschreibung

Zinshaus mit ca. 6 % Rendite in zentraler Lage von Ried

ATTRAKTIVES BESTANDSINVESTMENT MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN und Ausbaupotential

In attraktiver Zentrumsnähe von Ried im Innkreis bietet dieses gepflegte Zinshaus eine interessante Gelegenheit für Anleger, die auf **laufende Erträge, bestehende Wohnsubstanz und langfristigen Vermögensaufbau** setzen.

Die Liegenschaft in der Bahnhofstraße 64 umfasst **fünf Wohneinheiten mit insgesamt ca. 435 m² Wohnfläche** sowie eine **ca. 80 m² große Garage mit drei Stellplätzen**. Gemeinsam ergibt sich eine vermietbare Fläche von ca. 515 m². Zusätzlich stehen vier weitere PKW-Stellmöglichkeiten vor der Garage zur Verfügung.

Besonders interessant für Anleger: Die aktuellen **Mieteinnahmen betragen € 54.851 pro Jahr**, daraus ergibt sich bei einem Kaufpreis von **€ 921.000 eine Rendite von ca. 6 %**.

Zusätzlich wäre eine Erweiterung bzw. Ausbau über der Garage mit 2 kleinen Wohnungen noch möglich. Pläne sind bereits vorhanden!

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

• 5 Wohneinheiten

• Ca. 515 m² vermietbare Fläche

• **Mieteinnahmen von € 54.851 pro Jahr**

• Ca. 6 % Rendite

• Kaufpreis € 921.000

• Laufend saniertes Bestandsgebäude

• Dach und zwei Dachgeschosswohnungen 2016 neu errichtet

• Zentrale Fernwärmeheizung

• Zwei Wohnungen mit großzügigem Balkon

• Erdgeschosswohnung mit Eigengarten

• Ca. 80 m² große Garage mit 3 Stellplätzen

• Insgesamt 7 PKW-Stellmöglichkeiten

• Attraktive Zentrumslage in Ried im Innkreis

• Steuerrechtliches Restnutzungsdauer-Gutachten mit **4,17 % AfA** laut Eigentümer vorhanden

Die konkrete steuerliche Nutzbarkeit des Restnutzungsdauer-Gutachtens ist individuell mit der jeweiligen steuerlichen Beratung zu prüfen.

SOLIDE SUBSTANZ MIT ATTRAKTIVER WOHNUNGSSTRUKTUR

Das Gebäude wurde über die Jahre laufend saniert. Eine wesentliche Aufwertung erfolgte 2016 mit der Erneuerung des Daches und der Errichtung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Die einzelnen Einheiten verfügen über einen guten Ausstattungsstandard. Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit Parkett bzw. Laminat ausgestattet, die Badezimmer sind verfliest. Das gesamte Gebäude wird zentral mittels Fernwärme beheizt.

Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 43 m² bis ca. 121 m² spricht das Haus verschiedene Mietergruppen an und bietet damit eine attraktive Basis für eine langfristige Vermietung.

ZENTRAL WOHNEN IN RIED IM INNKREIS

Die Lage verbindet eine **gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit einem gewachsenen Wohnumfeld**. Der Stadtkern, die Weberzeile sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Geh- bzw. Radfahrminuten erreichbar.

Auch der Stadtpark befindet sich praktisch vor der Haustür. Bahnhof, Nahversorgung, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Fitnessstudio und weitere Infrastruktur sind schnell erreichbar. Die Kombination aus Zentralität, Infrastruktur und Naherholung schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltig attraktive Wohnlage und damit auch für die Vermietung.

FAZIT

Ein interessantes Zinshaus für Anleger, die laufende Erträge mit einem langfristig orientierten Immobilieninvestment verbinden möchten.

Fünf Wohneinheiten, ca. 515 m² vermietbare Fläche, laufende Investitionen in die

Gebäudesubstanz und eine Rendite von ca. 6 % machen diese Liegenschaft zu einer spannenden Investmentmöglichkeit im Herzen des Innviertels.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <400m
Apotheke <550m
Klinik <500m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <625m
Höhere Schule <475m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige
Bank <550m
Geldautomat <625m
Polizei <175m
Post <750m

Verkehr
Bus <150m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap