

**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**  
ZINSHHAUS IN ZENTRALER LAGE

## *Eckdaten*

- Zinshaus mit 5 Wohneinheiten
- Ca. 515 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- Laufend saniertes Bestandsgebäude
- Dach und zwei Dachgeschosswohnungen 2016 neu errichtet
- Zentrale Fernwärmeheizung
- Balkone bzw. Eigengarten bei ausgewählten Einheiten
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Garage
- Insgesamt 7 PKW Stellmöglichkeiten
- Attraktive Zentrums Lage in Ried im Innkreis
- Steuerrechtliches Restnutzungsdauer Gutachten mit 4,17 % AfA vorhanden

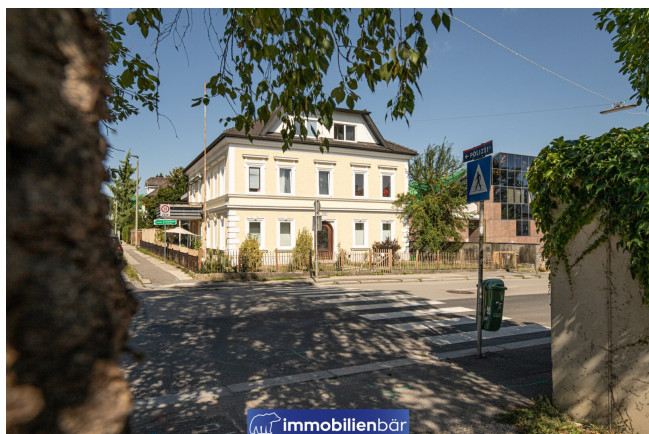
 immobilienbär

 immobilienbär

[www.immobiaer.at](http://www.immobiaer.at)











GRUNDRISS  
Obergeschoss

imhaus  
ZINSHHAUS IN ZENTRALER LAGE

| Top 2               |                            |
|---------------------|----------------------------|
| GANG                | 9,10 m <sup>2</sup>        |
| SCHLAFEN            | 16,00 m <sup>2</sup>       |
| KIND                | 14,93 m <sup>2</sup>       |
| WOHNZIMMER          | 31,20 m <sup>2</sup>       |
| ESSEN               | 9,98 m <sup>2</sup>        |
| KÜCHE               | 8,77 m <sup>2</sup>        |
| VR                  | 2,30 m <sup>2</sup>        |
| BAD                 | 5,38 m <sup>2</sup>        |
| WC                  | 1,23 m <sup>2</sup>        |
| <b>Top 2 Gesamt</b> | <b>98,89 m<sup>2</sup></b> |

| Top 3               |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| GANG                | 24,35 m <sup>2</sup>        |
| KÜCHE               | 12,76 m <sup>2</sup>        |
| BAD / WC            | 12,40 m <sup>2</sup>        |
| ESSEN               | 19,17 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER              | 26,13 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER              | 25,94 m <sup>2</sup>        |
| <b>Top 3 Gesamt</b> | <b>120,75 m<sup>2</sup></b> |



## GRUNDRISS Dachgeschoss

### Top 4

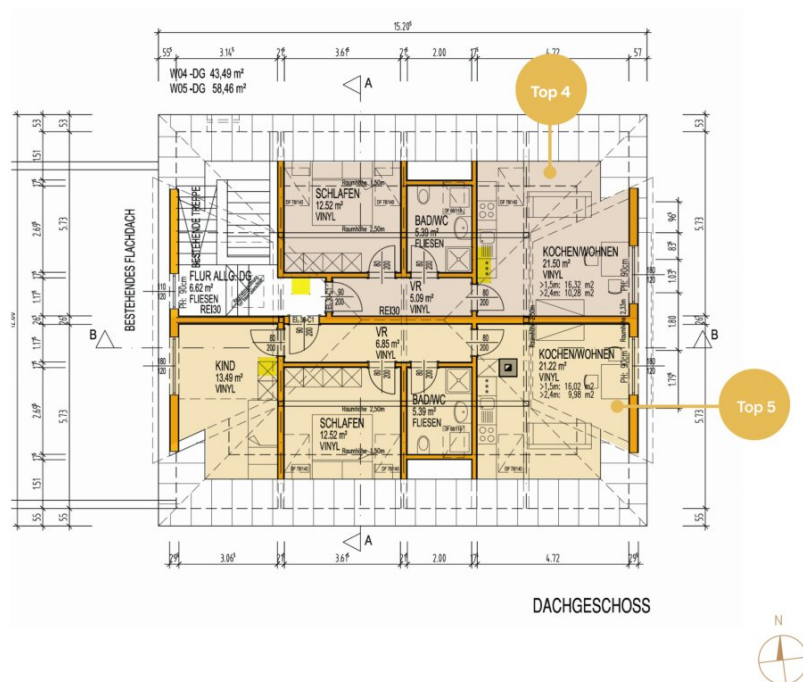
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| VR                 | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| SCHLAFEN           | 12,52 m <sup>2</sup> |
| BAD / WC           | 5,39 m <sup>2</sup>  |
| KOCHEN /<br>WOHNEN | 21,50 m <sup>2</sup> |

Top 4 Gesamt 44,50 m<sup>2</sup>

### Top 5

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| VR                 | 6,85 m <sup>2</sup>  |
| KIND               | 13,49 m <sup>2</sup> |
| SCHLAFEN           | 12,52 m <sup>2</sup> |
| BAD / WC           | 5,39 m <sup>2</sup>  |
| KOCHEN /<br>WOHNEN | 21,22 m <sup>2</sup> |

Top 5 Gesamt 59,47 m<sup>2</sup>



## GRUNDRISS Erdgeschoss

### Top 0

|          |                      |
|----------|----------------------|
| GARAGEN  | 56,02 m <sup>2</sup> |
| AR W05   | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| HEIZRAUM | 10,89 m <sup>2</sup> |
| TANKRAUM | 12,82 m <sup>2</sup> |

Top 0 Gesamt 82,95 m<sup>2</sup>

### Top 1

|          |                      |
|----------|----------------------|
| WFG      | 4,37 m <sup>2</sup>  |
| GANG     | 15,89 m <sup>2</sup> |
| KÜCHE    | 12,52 m <sup>2</sup> |
| BAD / WC | 12,13 m <sup>2</sup> |
| ESSEN    | 18,04 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER   | 24,98 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER   | 25,56 m <sup>2</sup> |

Top 1 Gesamt 113,49 m<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine **ca. 80 m<sup>2</sup> große Garage mit drei Stellplätzen**. Gemeinsam ergibt sich eine vermietbare Fläche von ca. 515 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Garage mit 3 Stellplätzen
- Insgesamt 7 PKW-Stellmöglichkeiten
- Attraktive Zentrums Lage 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 verflies. Das gesamte Gebäude wird zentral mittels Fernwärme beheizt.

Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 121 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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