

**Ertrag trifft Entwicklungspotenzial Jugendstil-Zinshaus  
mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, laufenden  
Mieteinnahmen, Freiflächen und attraktivem  
Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 6674/383**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3300 Amstetten               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1898                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 196,00 m²                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 196,00 m²                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                            |
| <b>Garten:</b>                       | 895,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 196,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 215,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,34                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 875.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

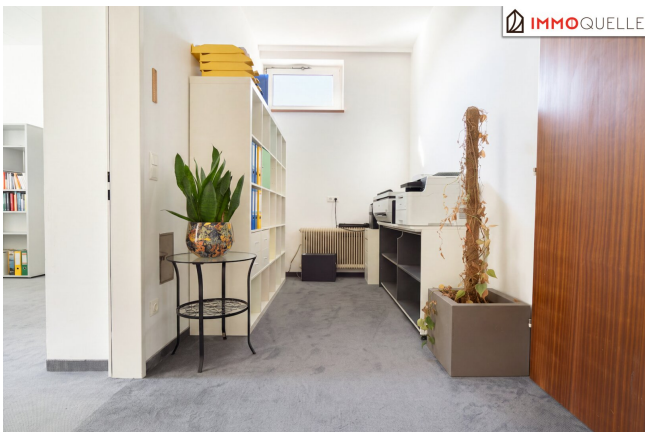
## Ihr Ansprechpartner

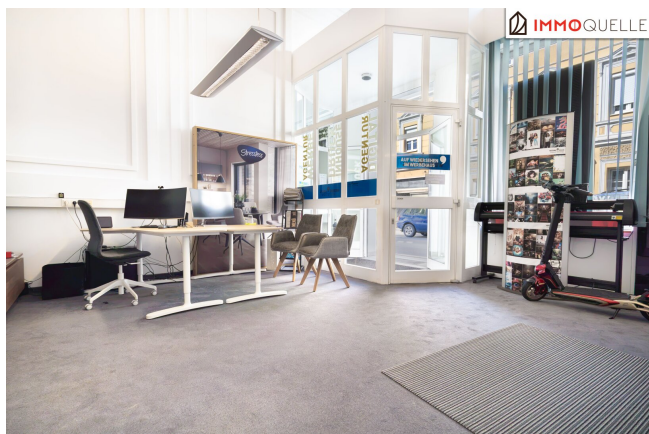


**Adrian Schuster**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

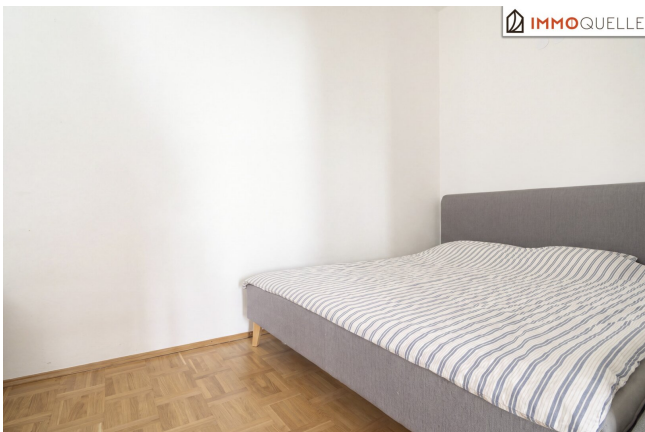


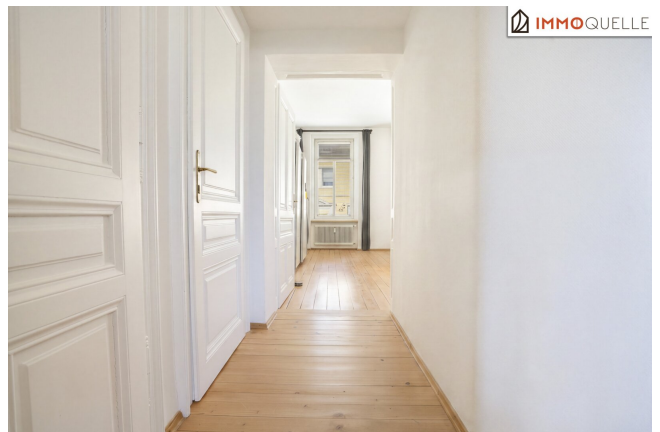




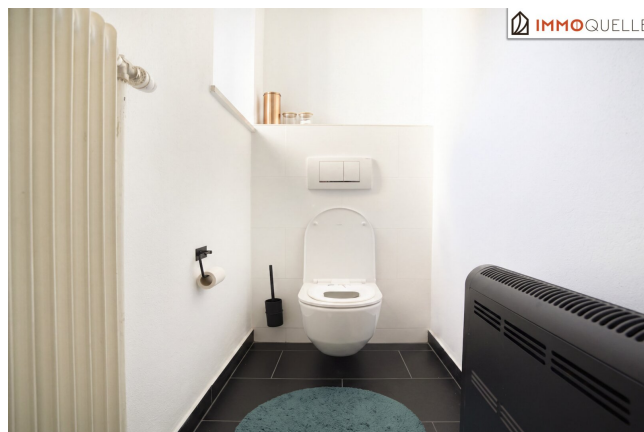
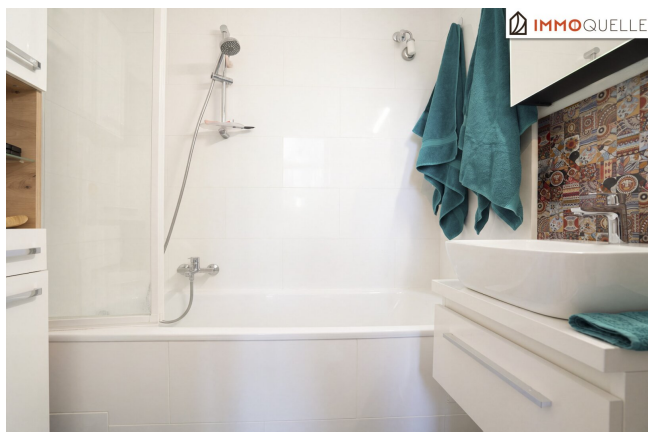










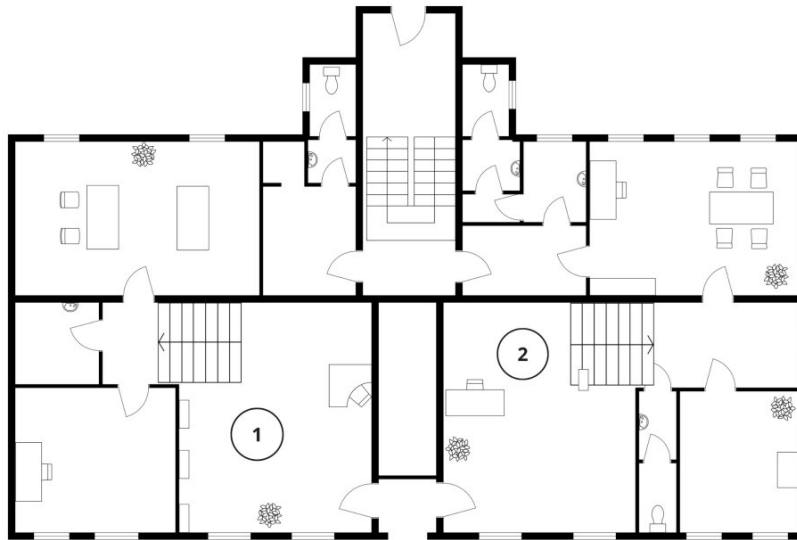






## GRUNDRISSPLAN

EG



### Ertrag trifft Entwicklungspotenzial

Jugendstil-Zinshaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, laufenden Mieteinnahmen, Freiflächen und attraktivem Entwicklungspotenzial



Adresse: Burgfriedstraße 6, 3300 Amstetten

01 GESCHÄFTSFLÄCHE 1

02 GESCHÄFTSFLÄCHE 2

Nutzfläche: ca. 196,00 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

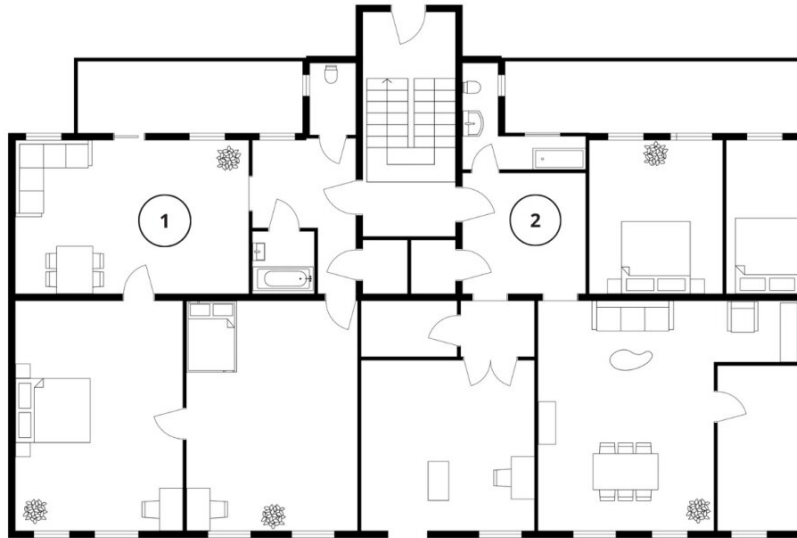
Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

1. OG



### Ertrag trifft Entwicklungspotenzial

Jugendstil-Zinshaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, laufenden Mieteinnahmen, Freiflächen und attraktivem Entwicklungspotenzial



Adresse: Burgfriedstraße 6, 3300 Amstetten

01 WOHNUNG 1 ca. 95,6 m<sup>2</sup>  
02 WOHNUNG 2 ca. 100,8 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 196,40 m<sup>2</sup>**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Ertrag trifft Entwicklungspotenzial

### **Jugendstil-Zinshaus mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, laufenden Mieteinnahmen, Freiflächen und attraktivem Entwicklungspotenzial**

In der Burgfriedstraße 6 in Amstetten präsentiert sich ein charaktervolles Zinshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem bemerkenswert großzügigen Grundstück. Die markante Fassade, die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie der weitläufige Garten verleihen der Liegenschaft eine besondere Präsenz und schaffen eine interessante Grundlage für Investoren, Selbstständige und Projektentwickler

Auf einer Grundstücksfläche von rund 1.161 m<sup>2</sup> befinden sich insgesamt etwa 392 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei getrennte Geschäftsflächen mit zusammen rund 196 m<sup>2</sup>. Die gut gegliederten Einheiten profitieren von der Sichtbarkeit des Standortes und eignen sich für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Dienstleister, Kanzleien, Studios oder Praxen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 196,40 m<sup>2</sup> - eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine 4-Zimmer-Wohnung. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss wurden vor rund drei Jahren renoviert. Großzügig geschnittene Räume, Parkett- und Fliesenböden, Einbauküchen sowie Badezimmer mit Badewanne und getrennten WCs sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Zwei Balkone auf der ruhigen Rückseite des Hauses öffnen den Blick in den weitläufigen Garten und schaffen schöne Rückzugsorte im Freien.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Liegenschaft ist der rund 895 m<sup>2</sup> große Garten. Geschützt hinter dem Gebäude gelegen, bildet er einen ruhigen Grünbereich mitten in Amstetten. Im hinteren Teil der Liegenschaft stehen zudem vier PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Zusätzliche Perspektiven ergeben sich durch die bislang ungenutzten Flächen. Sowohl der Dachboden als auch der Vollkeller mit Gewölbebereich bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsspielraum. Damit verbindet die Immobilie bestehende Wohn- und Gewerbeflächen mit Reserven, die langfristig zusätzliche Möglichkeiten eröffnen können. Die Beheizung erfolgt über Gas sowie einen Festbrennstoffkessel.

So entsteht eine seltene Kombination aus angenehmer Zurückgezogenheit und urbaner Erreichbarkeit - ein Standort mit hoher Wohnqualität und attraktiven Perspektiven für langfristig orientierte Käufer.

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

-----

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

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap