Zinshaus mit 5 vermieteten Wohnungen und freier Geschäftsfläche in zentraler Ortslage von Bad Schallerbach – attraktives Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial!



Objektnummer: 5163

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4701 Bad Schallerbach
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	456,00 m²
Bürofläche:	299,00 m²
Garten:	157,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	1.430.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

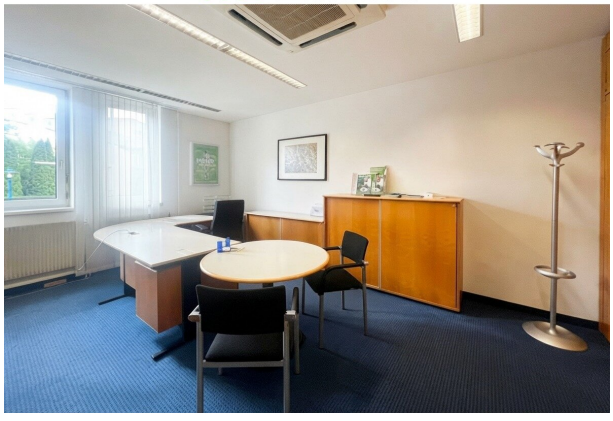



VKI|BANK











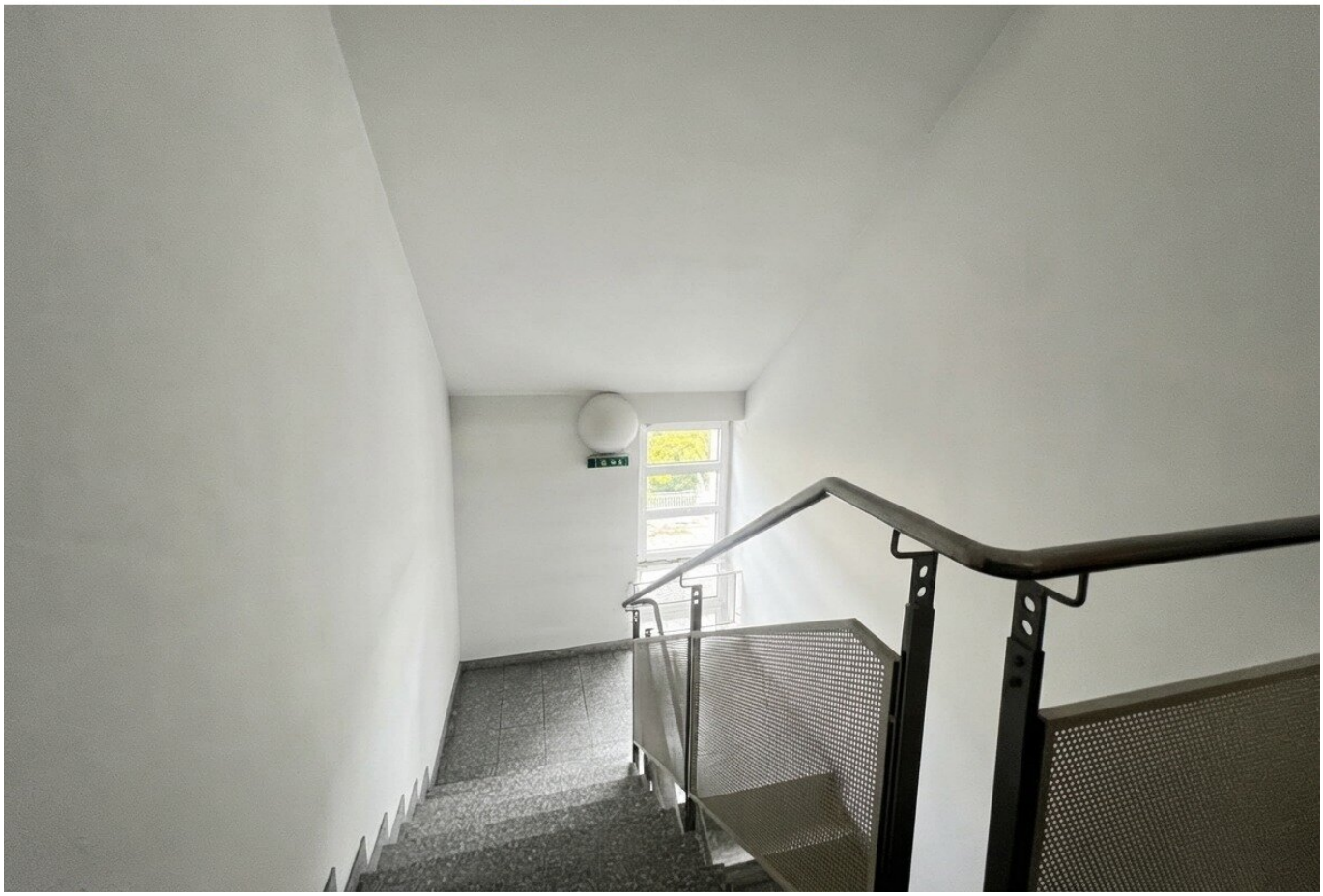













Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

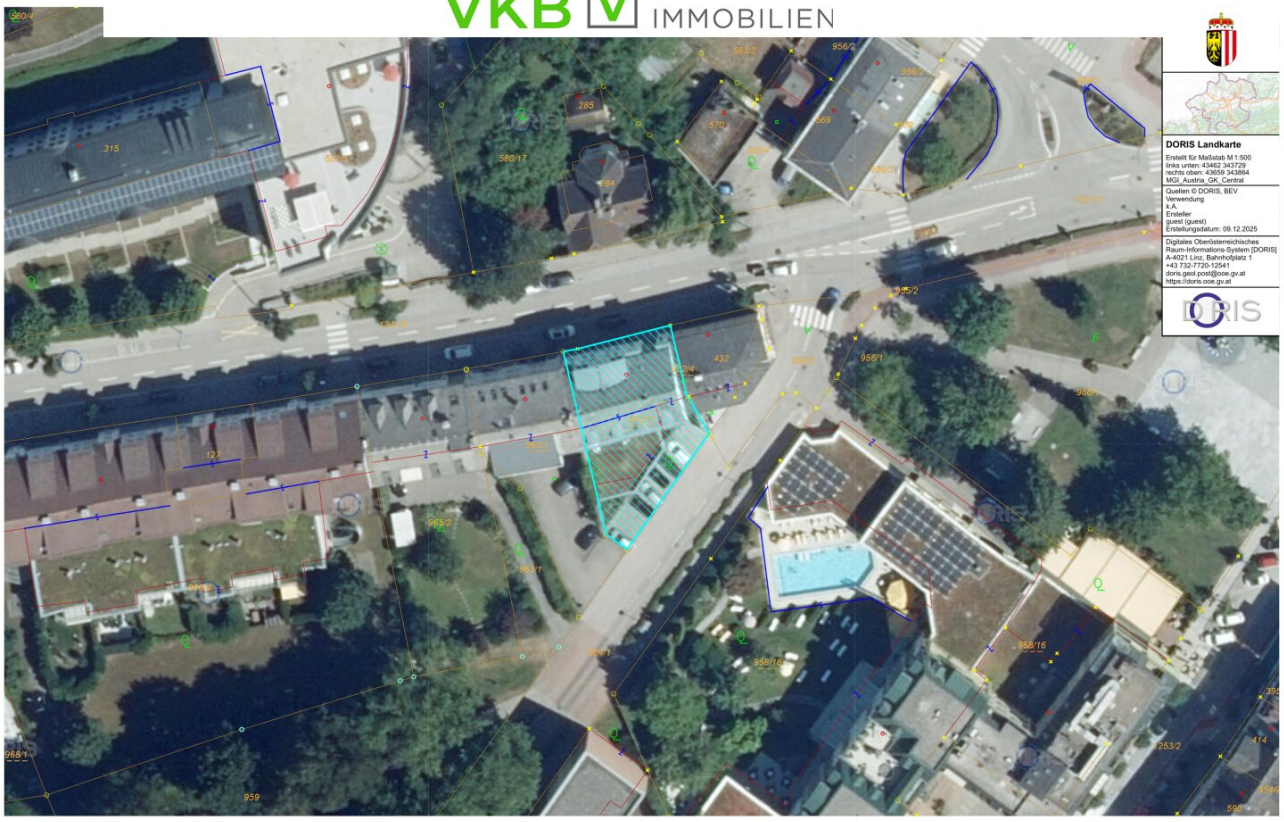
VKB IMMOBILIEN



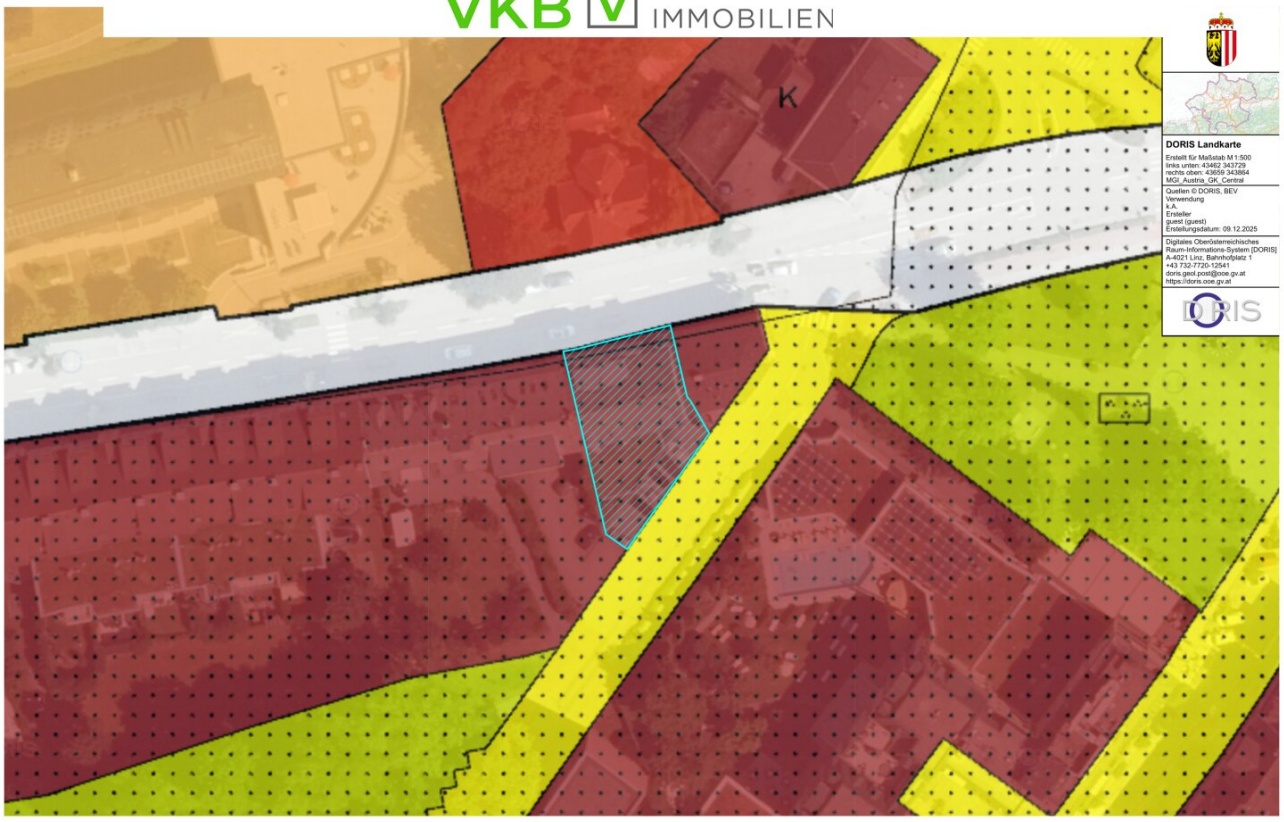




VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN

1	2	3	4	5	6
K | IIID	K | IIID/IVD	K | IIID	K | KG+I	K | I	K | KG+I
g	g	a	a	g	g
SD max.35°	SD max.35°	SD max.35°	FD	FD	FD



g GESCHLOSSENE BAUWEISE

K KERNGEBIET

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUFLUCHTLINIE

ANBAUVERBINDLICHE BAU-FLUCHTLINIE

BESTEHENDE GRUNDGRENZE

GEPLANTE GRUNDGRENZE

AUFZULÖSENDE GRUNDGRENZE

GRENZLINIE

[1] ZUORDNUNG DER NUTZUNGS-SCHABLONE

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNGSKAT.	ZAHL D. GESCHOSSE
	BAUWEISE

DACHFORM, DACHNEIGUNG

IIID ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE MIT AUSGE-BAUTEM DACHGESCHOSS

SD SATTELDACH

FD FLACHDACH

35° DACHNEIGUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

III BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT GESCHOSSANZAHL

A ABZUTRAGENDE GEBÄUDE

GEPLANTE STELLPLÄTZE

966/4 PARZELLENNUMMER

FUSSWEG

311.19 ADRIA HÖHEN

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES


583/2
.285
580/17
.284
.570
.569
583/4
.432
955/2
962/1
965/2
963/1
958/16

VKB IMMOBILIEN



TOP 01	
WFL	80,57 m²
FFL	7,96 m²
SUMME	**88,53 m²**

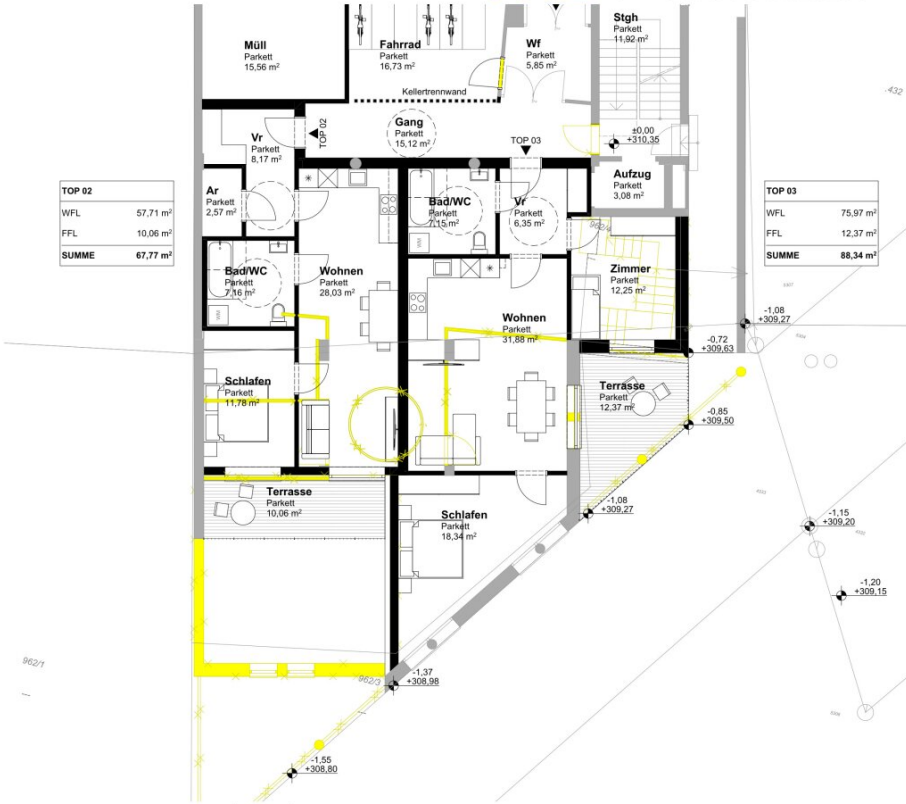
TOP 01	WFL	BAD/WC	12,04
TOP 01	WFL	Schlafen	11,07
TOP 01	WFL	Vr	12,85
TOP 01	WFL	Wohnen	33,89
TOP 01	WFL	Zi	10,72
TOP 01	FFL	Terrasse	7,96
			88,53 m²

ERDGESCHOSS			
TOP 02	WFL	Ar	2,57
TOP 02	WFL	Bad/WC	7,16
TOP 02	WFL	Schlafen	11,78
TOP 02	WFL	Vr	8,17
TOP 02	WFL	Wohnen	28,03
TOP 02	FFL	Terrasse	10,06
			67,77 m²
TOP 03	WFL	Bad/WC	7,15
TOP 03	WFL	Schlafen	18,34
TOP 03	WFL	Vr	6,35
TOP 03	WFL	Wohnen	31,88
TOP 03	WFL	Zimmer	12,25
TOP 03	FFL	Terrasse	12,37
			88,34 m²

1. OBERGESCHOSS			
TOP 04	WFL	Bad/WC	5,44
TOP 04	WFL	Schlafen	16,42
TOP 04	WFL	Vr	5,69
TOP 04	WFL	Wohnen	23,35
TOP 04	FFL	Terrasse	6,93
			57,83 m²
TOP 05	WFL	Bad	4,02
TOP 05	WFL	Schlafen	12,04
TOP 05	WFL	Vr	12,05
TOP 05	WFL	WC	1,85
TOP 05	WFL	Wohnen	23,16
TOP 05	WFL	Zimmer	10,97
TOP 05	FFL	Terrasse	12,96
			77,05 m²
TOP 06	WFL	Bad/WC	5,56
TOP 06	WFL	Vr	3,90
TOP 06	WFL	Wohnen	20,42
			29,88 m²
			409,40 m²

	Raumname	Fläche
KELLERGESCHOSS		
NNF	Gang	13,86
NNF	Gang	4,72
NNF	KA 01	6,50
NNF	KA 02	4,43
NNF	KA 03	2,72
NNF	KA 04	2,78
NNF	KA 05	2,78
NNF	KA 06	2,72
NNF	KA 07	4,33
NNF	KA 08	4,33
NNF	KA 09	4,33
NNF	KA 10	4,33
NNF	KA 11	4,33
NNF	W/T	15,13
		77,29 m²
ERDGESCHOSS		
NNF	Aufzug	3,08
NNF	Fahrrad	16,73
NNF	Gang	15,12
NNF	Müll	15,56
NNF	Stgh	11,92
NNF	Wf	5,85
		68,26 m²
1. OBERGESCHOSS		
NNF	Gang	6,59
		6,59 m²
		152,14 m²

VKB IMMOBILIEN



TOP 02	
WFL	57,71 m²
FFL	10,06 m²
SUMME	**67,77 m²**

TOP 03	
WFL	75,97 m²
FFL	12,37 m²
SUMME	**88,34 m²**

TOP 01	WFL	BAD/WC	12,04
TOP 01	WFL	Schlafen	11,07
TOP 01	WFL	Vr	12,85
TOP 01	WFL	Wohnen	33,89
TOP 01	WFL	Zi	10,72
TOP 01	FFL	Terrasse	7,96
			88,53 m²

ERDGESCHOSS			
TOP 02	WFL	Ar	2,57
TOP 02	WFL	Bad/WC	7,16
TOP 02	WFL	Schlafen	11,78
TOP 02	WFL	Vr	8,17
TOP 02	WFL	Wohnen	28,03
TOP 02	FFL	Terrasse	10,06
			67,77 m²
TOP 03	WFL	Bad/WC	7,15
TOP 03	WFL	Schlafen	18,34
TOP 03	WFL	Vr	6,35
TOP 03	WFL	Wohnen	31,88
TOP 03	WFL	Zimmer	12,25
TOP 03	FFL	Terrasse	12,37
			88,34 m²

1. OBERGESCHOSS			
TOP 04	WFL	Bad/WC	5,44
TOP 04	WFL	Schlafen	16,42
TOP 04	WFL	Vr	5,69
TOP 04	WFL	Wohnen	23,35
TOP 04	FFL	Terrasse	6,93
			57,83 m²
TOP 05	WFL	Bad	4,02
TOP 05	WFL	Schlafen	12,04
TOP 05	WFL	Vr	12,05
TOP 05	WFL	WC	1,85
TOP 05	WFL	Wohnen	23,16
TOP 05	WFL	Zimmer	10,97
TOP 05	FFL	Terrasse	12,96
			77,05 m²
TOP 06	WFL	Bad/WC	5,56
TOP 06	WFL	Vr	3,90
TOP 06	WFL	Wohnen	20,42
			29,88 m²
			409,40 m²

Raumname	Fläche

KELLERGESCHOSS		
NNF	Gang	13,86
NNF	Gang	4,72
NNF	KA 01	6,50
NNF	KA 02	4,43
NNF	KA 03	2,72
NNF	KA 04	2,78
NNF	KA 05	2,78
NNF	KA 06	2,72
NNF	KA 07	4,33
NNF	KA 08	4,33
NNF	KA 09	4,33
NNF	KA 10	4,33
NNF	KA 11	4,33
NNF	W/T	15,13
		77,29 m²

ERDGESCHOSS		
NNF	Aufzug	3,08
NNF	Fahrrad	16,73
NNF	Gang	15,12
NNF	Müll	15,56
NNF	Stgh	11,92
NNF	Wf	5,85
		68,26 m²

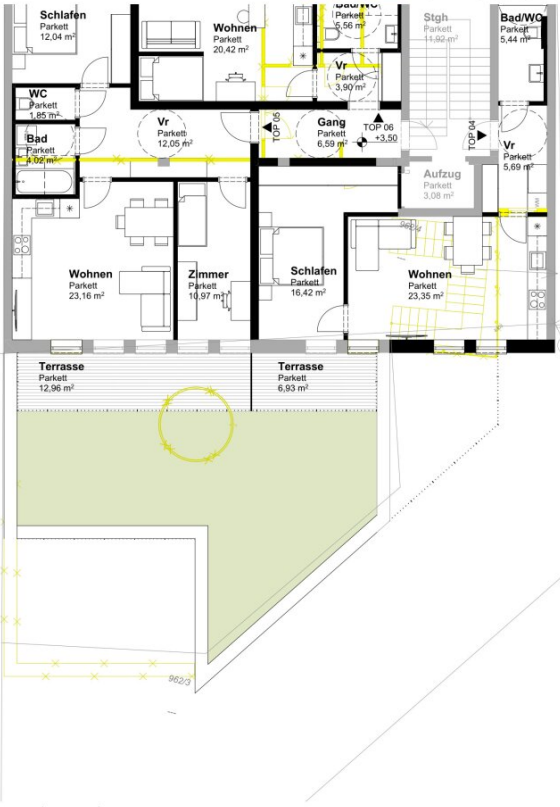
1. OBERGESCHOSS		
NNF	Gang	6,59
		6,59 m²
		152,14 m²

VKB IMMOBILIEN

TOP 06	
WFL	29,88 m²
SUMME	29,88 m²

TOP 05	
WFL	64,09 m²
FFL	12,96 m²
SUMME	77,05 m²

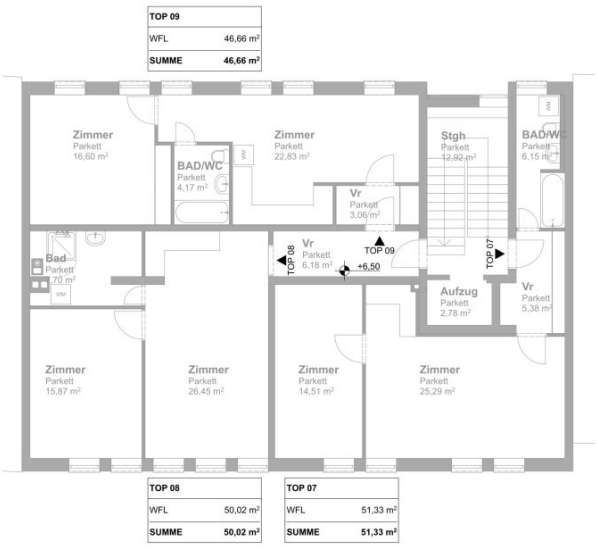
TOP 04	
WFL	50,90 m²
FFL	6,93 m²
SUMME	57,83 m²



TOP 01	WFL	BAD/WC	12,04
TOP 01	WFL	Schlafen	11,07
TOP 01	WFL	Vr	12,85
TOP 01	WFL	Wohnen	33,89
TOP 01	WFL	Zi	10,72
TOP 01	FFL	Terrasse	7,96
			88,53 m²
ERDGESCHOSS			
TOP 02	WFL	Ar	2,57
TOP 02	WFL	Bad/WC	7,16
TOP 02	WFL	Schlafen	11,78
TOP 02	WFL	Vr	8,17
TOP 02	WFL	Wohnen	28,03
TOP 02	FFL	Terrasse	10,06
			67,77 m²
TOP 03	WFL	Bad/WC	7,15
TOP 03	WFL	Schlafen	18,34
TOP 03	WFL	Vr	6,35
TOP 03	WFL	Wohnen	31,88
TOP 03	WFL	Zimmer	12,25
TOP 03	FFL	Terrasse	12,37
			88,34 m²
1. OBERGESCHOSS			
TOP 04	WFL	Bad/WC	5,44
TOP 04	WFL	Schlafen	16,42
TOP 04	WFL	Vr	5,69
TOP 04	WFL	Wohnen	23,35
TOP 04	FFL	Terrasse	6,93
			57,83 m²
TOP 05	WFL	Bad	4,02
TOP 05	WFL	Schlafen	12,04
TOP 05	WFL	Vr	12,05
TOP 05	WFL	WC	1,85
TOP 05	WFL	Wohnen	23,16
TOP 05	WFL	Zimmer	10,97
TOP 05	FFL	Terrasse	12,96
			77,05 m²
TOP 06	WFL	Bad/WC	5,56
TOP 06	WFL	Vr	3,90
TOP 06	WFL	Wohnen	20,42
			29,88 m²
			409,40 m²

Raumname	Fläche
KELLERGESCHOSS	
NNF	Gang	13,86
NNF	Gang	4,72
NNF	KA 01	6,50
NNF	KA 02	4,43
NNF	KA 03	2,72
NNF	KA 04	2,78
NNF	KA 05	2,78
NNF	KA 06	2,72
NNF	KA 07	4,33
NNF	KA 08	4,33
NNF	KA 09	4,33
NNF	KA 10	4,33
NNF	KA 11	4,33
NNF	W/T	15,13
		77,29 m²
ERDGESCHOSS		
NNF	Aufzug	3,08
NNF	Fahrrad	16,73
NNF	Gang	15,12
NNF	Müll	15,56
NNF	Stgh	11,92
NNF	Wf	5,85
		68,26 m²
1. OBERGESCHOSS		
NNF	Gang	6,59
		6,59 m²
		152,14 m²

VKB IMMOBILIEN



2. OBERGESCHOSS | 1:100



DACHGESCHOSS | 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Geschäfts- und Wohnhaus in zentraler, stark frequentierter Ortslage von Bad Schallerbach. Das im Jahr 1991 errichtete Gebäude verfügt über eine solide Bausubstanz (mittelschwere Bauweise, Gasheizung) und wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsstruktur: Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Geschäftslokal mit rund 527 m² + 12 m², das bislang von der VKB-Bank als Filialstandort genutzt wurde. In den Obergeschossen befinden sich fünf vermietete Wohnungen zwischen rund 47 m² und 84 m², die als stabile Ertragsbasis dienen.

Damit bietet das Objekt eine attraktive Doppelchance für Investoren: Die laufenden Mieteinnahmen aus den Wohnungen sichern einen kontinuierlichen Cashflow, während das freiwerdende Geschäftslokal im Erdgeschoss – bestens sichtbar und zentral gelegen – die Möglichkeit für eine gewerbliche Neuvermietung oder Eigennutzung eröffnet. Diese Kombination aus stabilem Wohnertrag und großflächigem, hochwertigem Geschäftslokal macht die Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Markt – sowohl für renditeorientierte Anleger als auch für Unternehmer, die einen repräsentativen Standort im Ortszentrum suchen.

Sollte eine Eigennutzung der Geschäftsfläche angestrebt werden, ist diese insbesondere für Bankinstitute oder Finanzdienstleister interessant. Das Erdgeschoss wurde über viele Jahre von der VKB als Filiale genutzt und verfügt noch über Teile der bestehenden Bankeinrichtung. Dadurch bietet sich insbesondere für Unternehmen aus dem Banken- und Finanzbereich die Möglichkeit, an eine bereits etablierte Nutzung anzuknüpfen.

Eckdaten

Grundstücksfläche

Gesamtnutzfläche lt. Zinsliste

Nutzungsart

Baujahr

Bauweise

Zustand

Beheizung

Energieausweis

- Gültig bis: 15.05.2029
- HWB: C – 67,5 kWh/m²a
- fGEE: C – 1,74

Bestandsübersicht

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Top 5

Top 90

Top 91

Gesamtnutzfläche laut aktueller Zinsliste: 826,43 m²

Renditepotenzial

Das freie Geschäftslokal im Erdgeschoss mit ca. 539 m² bietet erhebliches zusätzliches Ertragspotenzial. Bei einer Vermietung zu einem marktüblichen Mietzins ist eine Gesamtbruttorendite von **ca. 5,5 %** möglich.

Gerne übermitteln wir Ihnen bei Interesse weiterführende Informationen sowie die aktuelle Zinsliste.

Ausstattung

- Aufzug

- Diverse Kellerabteile
- Zentrale Heizungsanlage (Gas)
- Stellplätze in unmittelbarer Umgebung
- Möblierung
- WCs

Preisinformationen

Kaufpreis: 1.430.000,00 EUR

Vermittlungsprovision: 3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % USt.

(Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.)

Detailunterlagen

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine

Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

(Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.)

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
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap