# Attraktives Zinshaus mit fünf Wohneinheiten – vielversprechende Anlageimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial!



**Objektnummer: 5950/4680**

**Eine Immobilie von Girkinger Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4133 Niederkappel |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 313,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 416,28 m² |
| **Bäder:** | 5 |
| **WC:** | 5 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 6 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 150,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,29 |
| **Kaufpreis:** | 589.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 400,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz






































23





















VK02 Erdgeschoss

Bäderwirtgasse Niederkappel – Parifizierung




| 000 Raum Raumbuch Gesamt EG | | | |
|---|---|---|---|
| | Raumname | Nr. | Fläche |
| -1.Keller | | | |
| Allgemein | --- | EG40 | 14,05 |
| Allgemein | --- | EG41 | 13,00 |
| Allgemein | --- | EG42 | 4,03 |
| Allgemein | --- | EG43 | 18,76 |
| Allgemein | --- | EG44 | 12,96 |
| Allgemein | --- | EG46 | 1,03 |
| | | | 63,83 m² |
| Erschließung | --- | EG38 | 8,43 |
| Erschließung | --- | EG39 | 14,73 |
| | | | 23,16 m² |
| Top 01 - Gastro | --- | EG30 | 7,81 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG31 | 3,57 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG32 | 1,47 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG33 | 1,85 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG34 | 7,86 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG35 | 1,71 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG36 | 1,74 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG37 | 14,67 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG45 | 11,83 |
| | | | 52,51 m² |
| 0.ERDGESCHOSS | | | |
| Allgemein | Allgemeinfläche | EG21 | 17,47 |
| Allgemein | Allgemeinfläche | EG21 | 329,67 |
| Allgemein | Technik | EG29 | 2,22 |
| Allgemein | Technik | EG29 | 3,99 |
| | | | 353,35 m² |
| Erschließung | Eingang | EG28 | 3,50 |
| Erschließung | Gang | EG26 | 8,98 |
| Erschließung | Stiegenhaus 2 | EG27 | 15,93 |
| Erschließung | Vorraum | EG19 | 2,63 |
| | | | 31,04 m² |
| Terrasse/ Balkon | Terrasse 1 | EG30 | 20,31 |
| | | | 20,31 m² |
| Top 02 | AR TOP 2 | EG26 | 4,10 |
| Top 02 | Bad | EG22 | 7,18 |
| Top 02 | Diele | EG23 | 6,31 |
| Top 02 | Schlafzimmer | EG21 | 11,86 |
| Top 02 | WC | EG25 | 1,30 |
| Top 02 | Wohnküche | EG24 | 15,35 |
| | | | 46,10 m² |
| Top 03 | AR TOP 3 | EG26 | 4,10 |
| | | | 4,10 m² |
| Top 04 | AR TOP 4 | EG26 | 5,04 |
| | | | 5,04 m² |
| TOP 07 Garage | Garage | EG31 | 67,82 |
| | | | 67,82 m² |
| | | | 667,26 m² |

| ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unsere besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgefahrt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden. | ght \ architektur | N | MASSSTAB | GEZ. | DATUM | PLAN NR. |
| | | | 1:100 | GHT | 18.06.2026 | Erdgeschoss |

Bäderwirtgasse Niederkappel - Parifizierung

## VK03 1. Obergeschoss




| | Raumname | Nr. | Fläche |
|---|---|---|---|
| 1.Halbstock | | | |
| Allgemein | Allgemeinfläche | EG19 | 130,96 |
| Allgemein | AR | EG14 | 2,94 |
| Allgemein | Müllplatz | EG20 | 17,40 |
| | | | 151,30 m² |
| Erschließung | Stiegenhaus 1 | EG15 | 10,09 |
| Erschließung | Stiegenhaus 1 | EG15 | 12,79 |
| | | | 22,88 m² |
| Terrasse/ Balkon | Terrasse 1 | EG30 | 53,99 |
| | | | 53,99 m² |
| Top 01 - Gastro | --- | EG27 | 7,71 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG46 | 14,47 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG47 | 7,67 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG48 | 13,79 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG49 | 2,42 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG50 | 1,73 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG51 | 14,03 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG52 | 2,04 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG53 | 4,93 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG54 | 42,12 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG55 | 9,80 |
| Top 01 - Gastro | --- | EG56 | 2,14 |
| Top 01 - Gastro | Gastro | EG17 | 54,53 |
| Top 01 - Gastro | Gastzimmer | EG19 | 34,03 |

| | Raumname | Nr. | Fläche |
|---|---|---|---|
| Top 01 - Gastro | Gastzimmer | EG37 | 63,69 |
| Top 01 - Gastro | Küche | EG20 | 42,96 |
| | | | 318,06 m² |
| 1. OBERGESCHOSS | | | |
| Erschließung | Stiegenhaus 2 | EG16 | 8,77 |
| | | | 8,77 m² |
| Terrasse/ Balkon | Balkon | EG13 | 9,02 |
| Terrasse/ Balkon | Loggia | EG12 | 4,36 |
| | | | 13,38 m² |
| Top 03 | Bad | EG11 | 4,37 |
| Top 03 | Kind | EG09 | 10,73 |
| Top 03 | Küche | EG08 | 10,73 |
| Top 03 | Schlafzimmer | EG10 | 14,32 |
| Top 03 | Vorhaus | EG11 | 10,95 |
| Top 03 | Wohnzimmer | EG12 | 22,72 |
| | | | 73,82 m² |
| Top 05 | Bad | EG02 | 5,13 |
| Top 05 | Diele | EG05 | 10,08 |
| Top 05 | Küche | EG06 | 6,60 |
| Top 05 | Schlafen | EG07 | 10,44 |
| Top 05 | WC | EG03 | 1,66 |
| Top 05 | Wohnen | EG04 | 20,49 |
| | | | 54,40 m² |
| | | | 696,60 m² |

| ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unsere besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden. | ght \ architektur | N | MASSSTAB | GEZ. | DATUM | PLAN NR. |
| | | | 1:100 | GHT | 18.06.2026 | 1. Obergeschoss |

# VK04 2. Obergeschoss

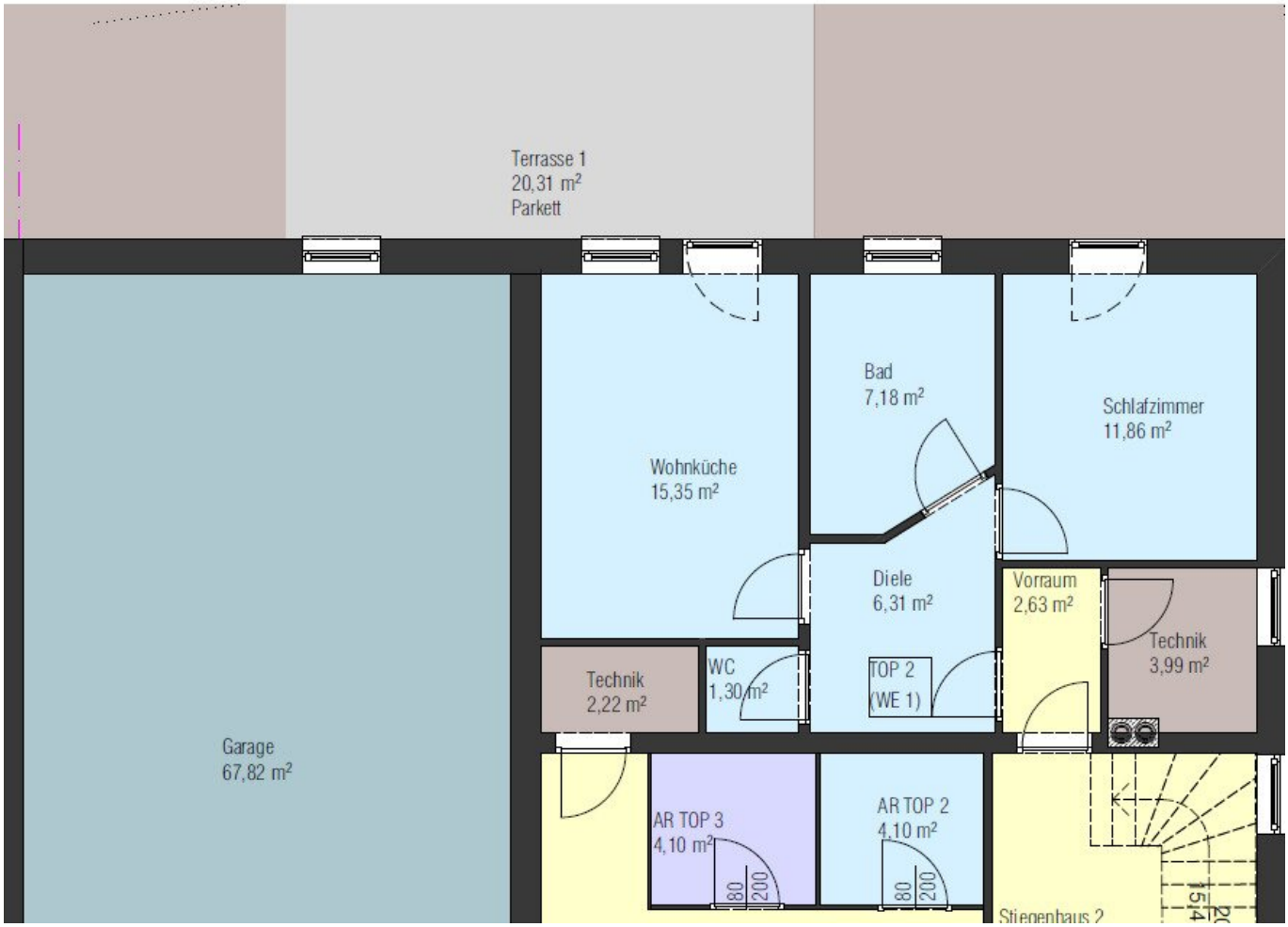


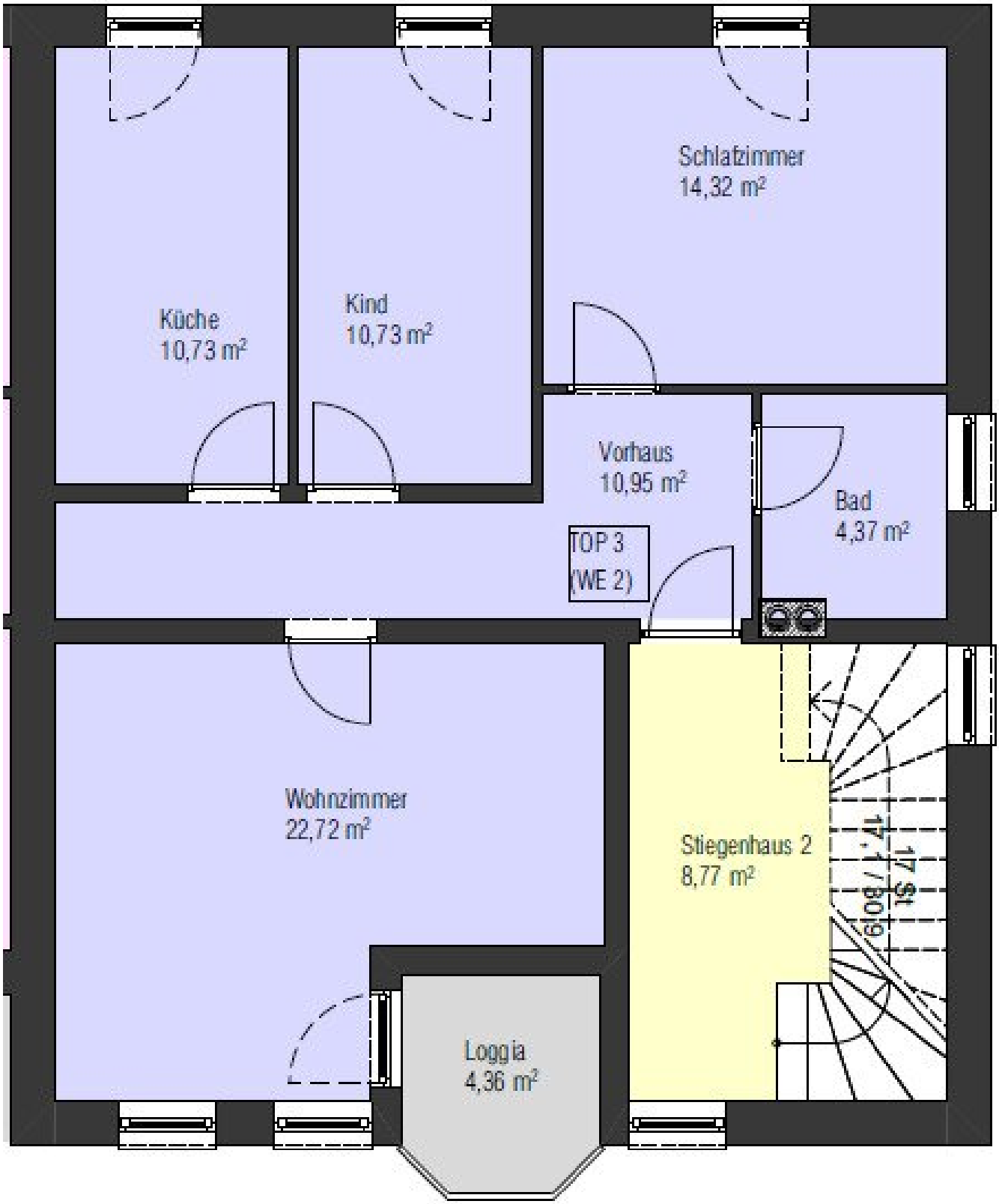

| | Raumname | Nr. | Fläche |
|---|---|---|---|
| 2 Halbstock | | | |
| Erschließung | Stiegenhaus 1 | EG55 | 8,22 |
| | | | 8,22 m² |
| Top 01 - Gastro | Anrichte | EG52 | 9,91 |
| Top 01 - Gastro | Büro | EG45 | 19,59 |
| Top 01 - Gastro | Gastro | EG49 | 14,64 |
| Top 01 - Gastro | Saal | EG48 | 58,96 |
| Top 01 - Gastro | Saal | EG48 | 120,83 |
| Top 01 - Gastro | Schank | EG47 | 21,57 |
| Top 01 - Gastro | Vorraum | EG50 | 1,84 |
| Top 01 - Gastro | Vorraum | EG53 | 10,95 |
| Top 01 - Gastro | WC | EG51 | 1,78 |
| Top 01 - Gastro | WC | EG51 | 1,97 |
| Top 01 - Gastro | WC | EG53 | 2,00 |
| Top 01 - Gastro | WC | EG54 | 3,34 |
| Top 01 - Gastro | WC D | EG58 | 1,15 |
| Top 01 - Gastro | WC D | EG59 | 2,16 |
| Top 01 - Gastro | WC H | EG56 | 6,66 |
| Top 01 - Gastro | WC H | EG57 | 1,15 |

| | Raumname | Nr. | Fläche |
|---|---|---|---|
| | | | 278,50 m² |
| 2. OBERGESCHOSS | | | |
| Erschließung | Stiegenhaus 2 | EG16 | 2,23 |
| | | | 2,23 m² |
| Terrasse/ Balkon | Loggia | EG12 | 4,36 |
| | | | 4,36 m² |
| Top 04 | Bad | EG11 | 3,99 |
| Top 04 | Bad | EG15 | 3,53 |
| Top 04 | Büro | EG17 | 6,66 |
| Top 04 | Gang | EG18 | 2,86 |
| Top 04 | Kochen | EG12 | 17,06 |
| Top 04 | Schlafzimmer | EG10 | 15,04 |
| Top 04 | Stiegenhaus 2 | EG16 | 1,70 |
| Top 04 | Vorhaus | EG17 | 5,78 |
| Top 04 | Vorraum | EG10 | 1,40 |
| Top 04 | WC | EG16 | 1,75 |
| Top 04 | WC | EG19 | 2,50 |
| Top 04 | Wohn/Schlafr. | EG08 | 17,18 |
| | | | 79,45 m² |

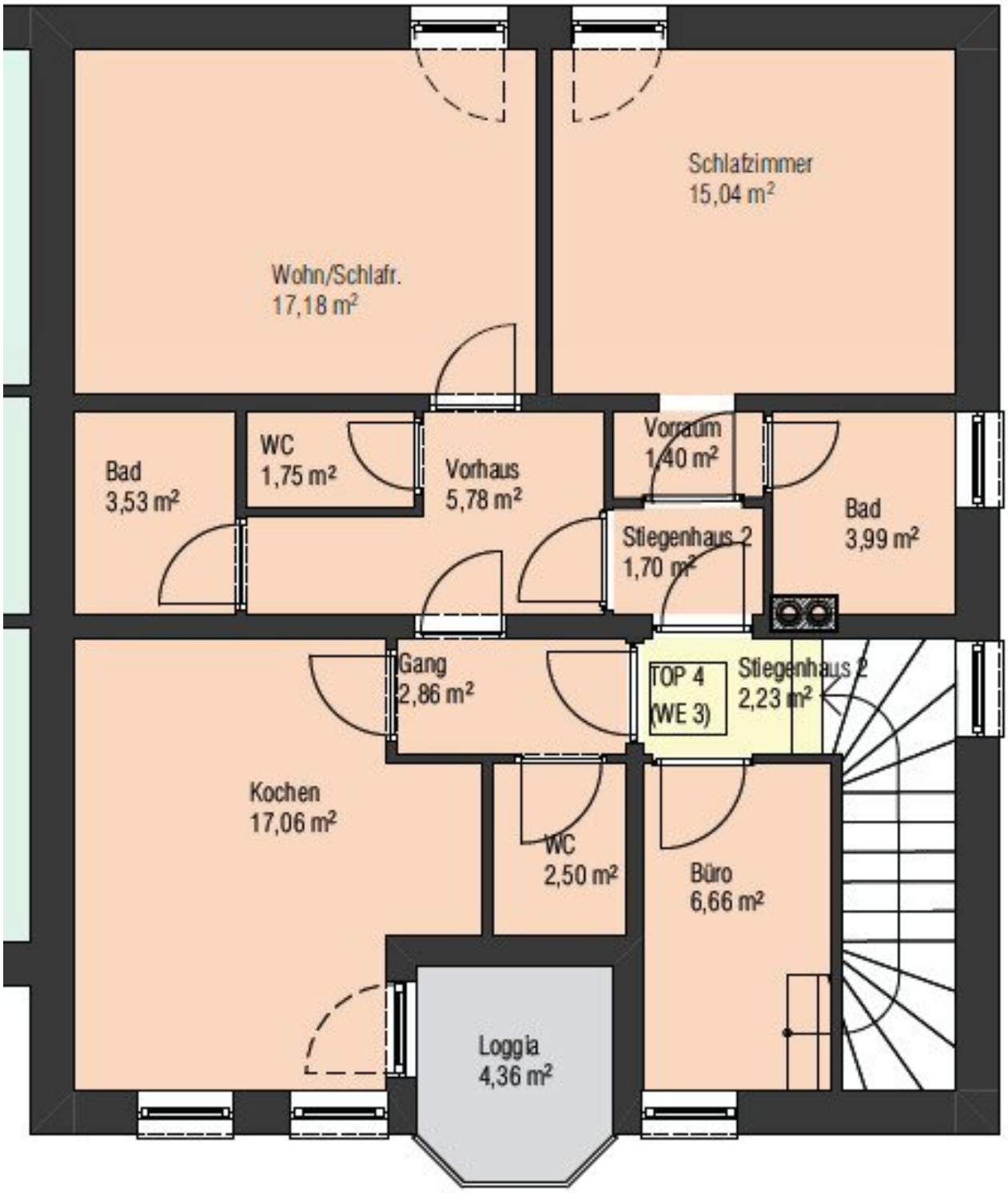
| | Raumname | Nr. | Fläche |
|---|---|---|---|
| Top 06 | Bad 1 | EG42 | 3,39 |
| Top 06 | Bad 2 | EG40 | 5,17 |
| Top 06 | Eingang | EG44 | 4,95 |
| Top 06 | VR 1 | EG43 | 3,07 |
| Top 06 | VR 2 | EG39 | 3,24 |
| Top 06 | Zimmer 1 | EG41 | 14,62 |
| Top 06 | Zimmer 2 | EG38 | 20,18 |
| | | | 54,62 m² |
| | | | 427,38 m² |

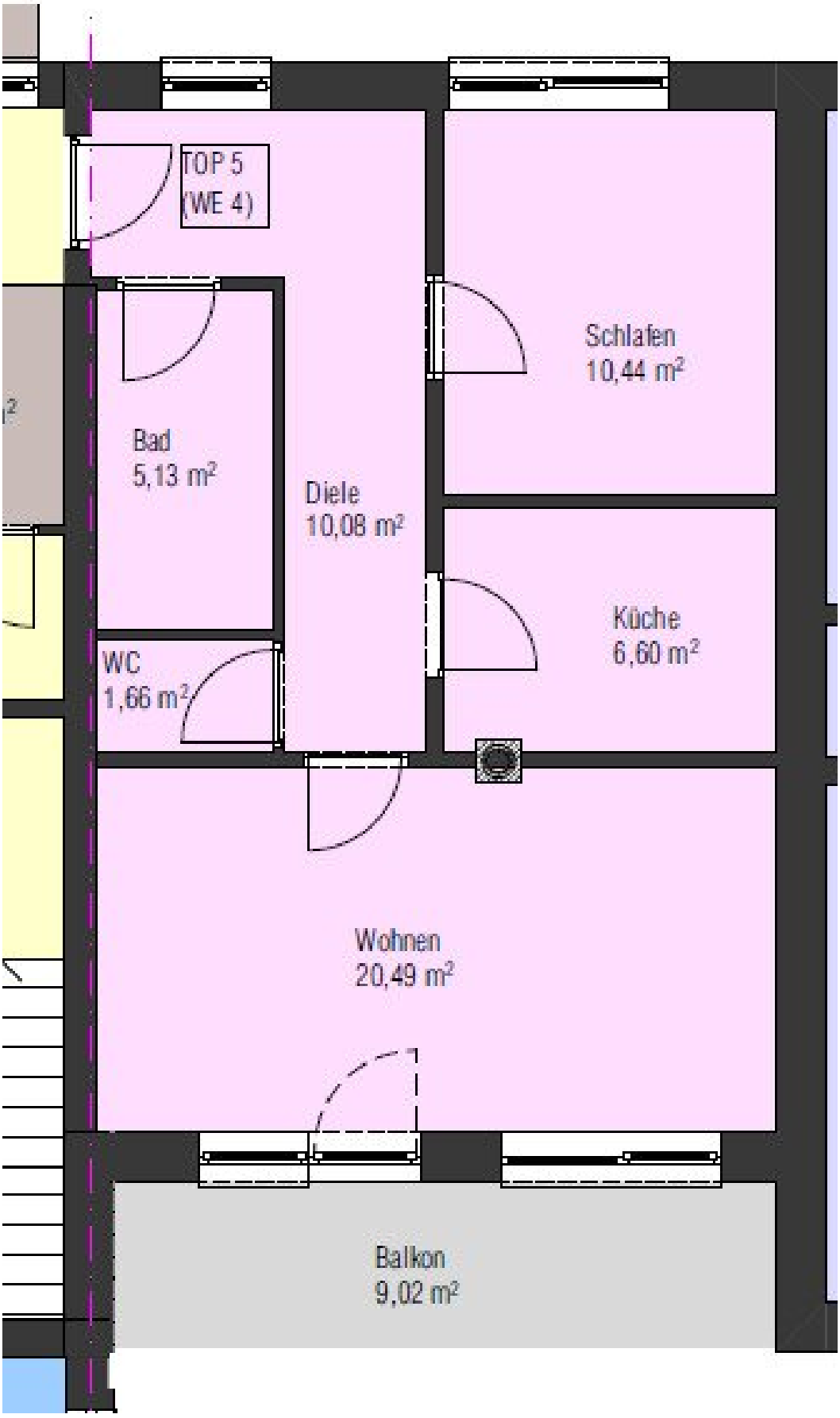
| ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN | | N | MASSSTAB | GEZ. | DATUM | PLAN NR. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unsere besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden. | ght \ architektur | | 1:100 | GHT | 18.06.2026 | 2. Obergeschoss |

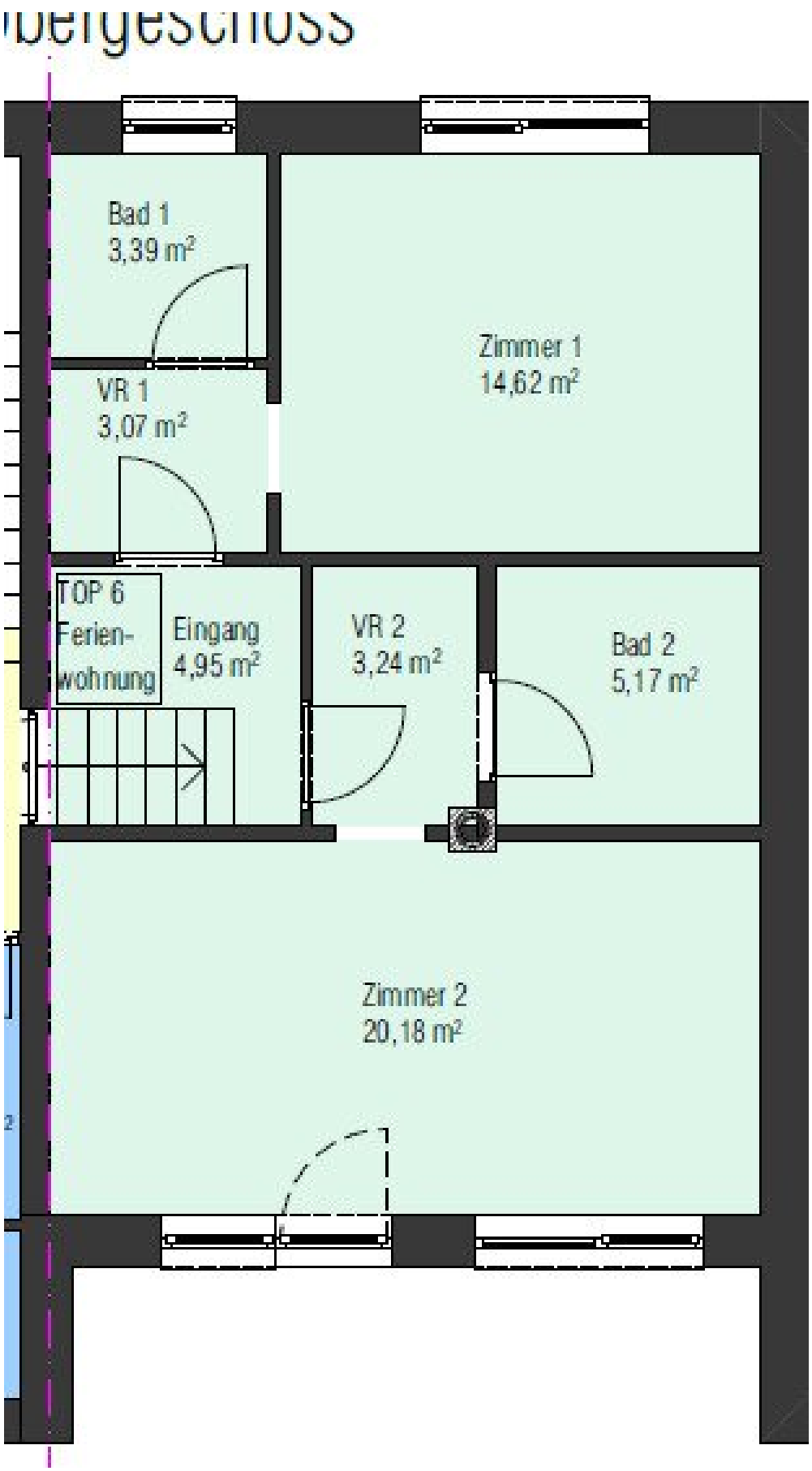

Terrasse 1
20,31 m²
Parkett
Garage
67,82 m²
Wohnküche
15,35 m²
Bad
7,18 m²
Schlafzimmer
11,86 m²
Diele
6,31 m²
Vorraum
2,63 m²
Technik
3,99 m²
Technik
2,22 m²
WC
1,30 m²
TOP 2
(WE 1)
AR TOP 3
4,10 m²
AR TOP 2
4,10 m²
80
200
80
200
Stiegenhaus 2


Schlafzimmer
14,32 m²
Küche
10,73 m²
Kind
10,73 m²
Vorhaus
10,95 m²
Bad
4,37 m²
TOP 3
(WE 2)
Wohnzimmer
22,72 m²
Stiegenhaus 2
8,77 m²
Loggia
4,36 m²
14 Stufen / 180°

Bäderwirtgasse Niederkappel - Parifizierun




TOP 5
(WE 4)
Schlafen
10,44 m²
Bad
5,13 m²
Diele
10,08 m²
Küche
6,60 m²
WC
1,66 m²
Wohnen
20,49 m²
Balkon
9,02 m²


Bad 1
3,39 m²
Zimmer 1
14,62 m²
VR 1
3,07 m²
TOP 6
Ferien-
wohnung
Eingang
4,95 m²
VR 2
3,24 m²
Bad 2
5,17 m²
Zimmer 2
20,18 m²

# Objektbeschreibung

## Jetzt Besichtigungstermin buchen!

**Attraktives Zinshaus mit fünf Wohneinheiten – vielversprechende Anlageimmobilie mit attraktivem Renditepotenzial!**

Dieses attraktive Zinshaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet hervorragende Voraussetzungen für Anleger und Investoren.

Die fünf Wohnungen verfügen über durchdachte Raumaufteilungen und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Durch die Aufteilung in fünf separate Wohneinheiten bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine klassische Vermietung und eignet sich somit ideal als langfristige Kapitalanlage.

**Zusätzliches Potenzial bietet die Möglichkeit der Zimmervermietung.** Aufgrund der attraktiven Lage und des im Nebengebäude befindlichen Gasthauses ergeben sich interessante Synergien. Insbesondere für Unternehmen, die Unterkünfte für ihre Mitarbeiter benötigen, könnte dieses Angebot einen erheblichen Mehrwert darstellen.

Ein weiterer Vorteil sind die besonders niedrigen Betriebskosten: Diese belaufen sich derzeit inklusive Heizung auf lediglich ca. **1,20 €/m²**.

Bei einer vollständigen Vermietung aller fünf Wohnungen kann mit einer jährlichen Nettomiete von ca. **25.000 €** gerechnet werden. Daraus ergibt sich eine Rendite von über **4 %**.

Bei einer Nutzung als Zimmervermietung eröffnet sich ein deutlich höheres Ertragspotenzial. Hier kann eine jährliche Nettomiete von ca. **57.600 €** erzielt werden, was einer Rendite von über **10 %** entspricht.

Ob klassische Wohnraumvermietung oder ertragsorientierte Zimmervermietung – diese Immobilie bietet unterschiedliche Nutzungskonzepte und damit interessante Perspektiven für Investoren, die eine flexible Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Niederkappel. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bäckerei, eine Bank, ein Geldautomat und eine Bushaltestelle. Die Gemeinde liegt in der Nähe des Flusses Donau und ist von grünen Wäldern umgeben. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben. Auch eine Bäckerei befindet sich in

unmittelbarer Nähe, sodass Sie immer frische Backwaren genießen können.

**Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

**Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.