ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IM LINZER ZENTRUM - Altbauwohnung + ca. 194 m² Rohdachboden



Außenansicht

Objektnummer: 5753/516648246

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

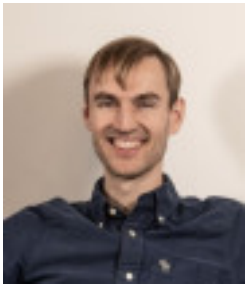
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1890
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	259,00 m²
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515
H +4369910150515

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













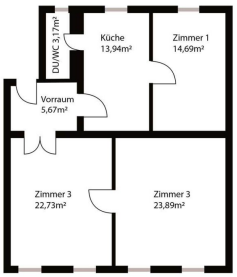






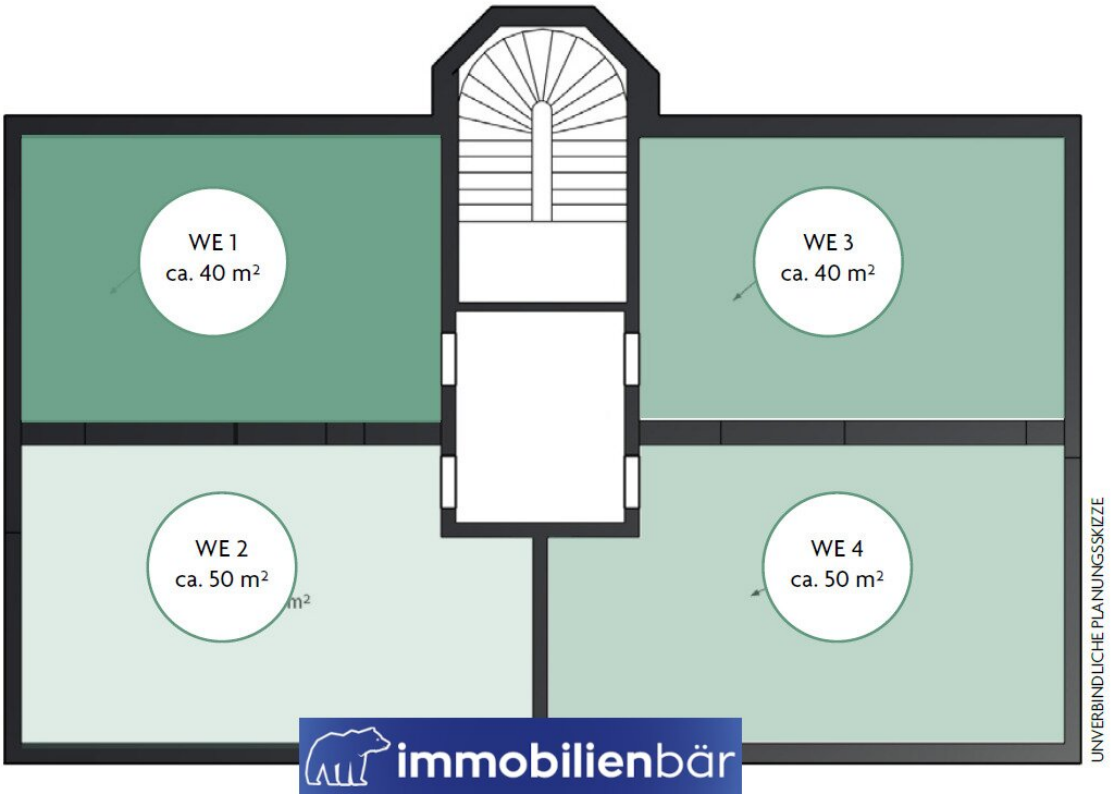




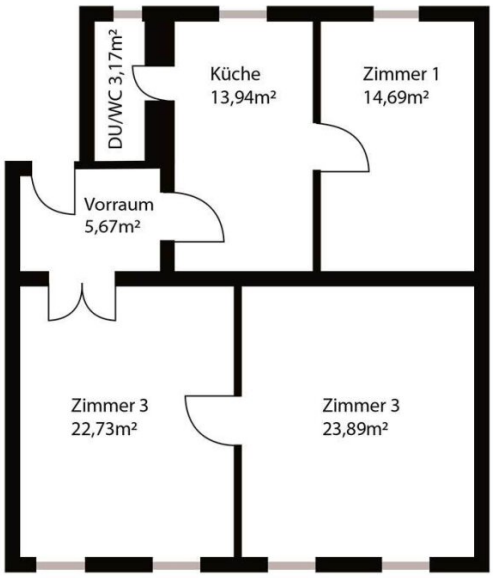


Vorraum	5,67 m²
Küche	13,94 m²
Dusche/WC	3,17 m²
Zimmer 1	14,69 m²
Zimmer 2	22,73 m²
Zimmer 3	23,89 m²
GESAMT	

grundriss.
eschoss


WE 1
ca. 40 m²
WE 3
ca. 40 m²
WE 2
ca. 50 m²
WE 4
ca. 50 m²
immobilienbär
UNVERBINDLICHE PLANUNGSSKIZZE


immobilienbär

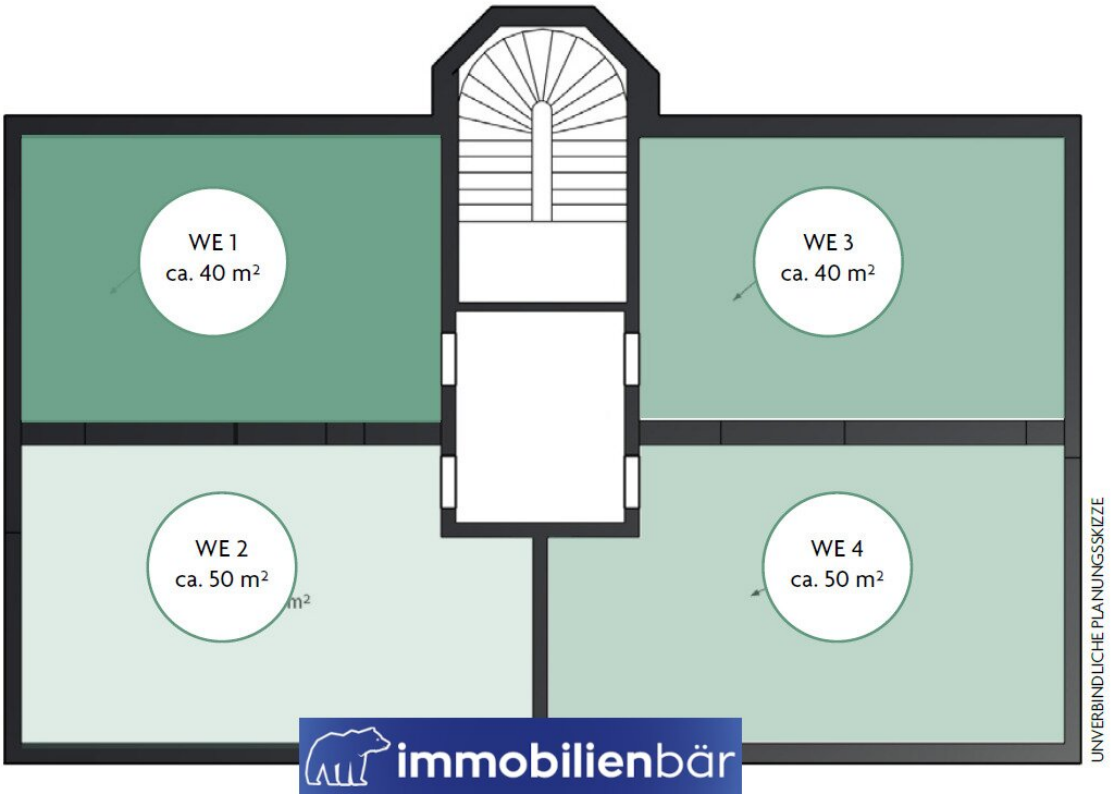




Vorraum	5,67 m²
Küche	13,94 m²
Dusche/WC	3,17 m²
Zimmer 1	14,69 m²
Zimmer 2	22,73 m²
Zimmer 3	23,89 m²
GESAMT:	

grundriss.
eschoss

immobilienbär


WE 1
ca. 40 m²
WE 3
ca. 40 m²
WE 2
ca. 50 m²
WE 4
ca. 50 m²
immobilienbär
UNVERBINDLICHE PLANUNGSSKIZZE

Objektbeschreibung

Linzer Altbauwohnung mit Charme.

Mitten in Linz, nahe dem Musiktheater und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, befindet sich die bestehende Altbauwohnung Top 6 mit ca. 84,09 m² Wohnfläche. Hohe Räume, große Fenster und die klassische Altbausubstanz prägen den Charakter der Wohnung. Die Raumaufteilung umfasst eine Küche, drei Zimmer, Vorraum sowie Dusche/WC und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Das besondere Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft eröffnet sich eine Etage höher: Über der Bestandswohnung befindet sich ein großzügiger Rohdachboden mit ca. 193,67 m².

Highlights:

- Zentrale Lage in Linz
- Bestandswohnung Top 6 mit ca. 84,09 m²
- Rohdachboden Top 7 mit ca. 193,67 m²
- Unverbindliche Planungsskizze für 4 mögliche Wohneinheiten
- Ca. 175,07 m² potenzielle Wohnfläche laut Planungsskizze
- Blick über Linz und teilweise ins Grüne
- Nutzwertgutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte vorhanden
- Interessantes Potenzial für Anleger, Projektentwickler und private Entwickler

Daten

Bestand - Top 6

- Wohnfläche ca. 84.09 m²
- Zimmer: 3,5
- Kellerabteil: ca. 4,27 m²
- Heizung: Gas
- Baujahr: ca. 1890

Potenzial - Top 7

Rohdachboden

- Unverbindliche Planungsskizze für 4 mögliche Wohneinheiten
- Potenzielle Wohnfläche: ca. 175,07 m²
- Ausbau innerhalb des bestehenden Dachkörpers als mögliches Entwicklungsszenario
- Umsetzbarkeit im Zuge einer konkreten Projektentwicklung zu prüfen

Rohdachboden - Raum für Ideen

Über der bestehenden Wohnung erstreckt sich ein großzügiger Rohdachboden. Das aktuelle Nutzwertgutachten weist Top 7 als sonstige selbständige Räumlichkeit (Rohdachboden) mit ca. 193,67 m² aus. Der bestehende Dachraum eröffnet interessante Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung. Im Mittelpunkt der Neuvermarktung steht ein möglicher Ausbau innerhalb des bestehenden Dachkörpers. Die konkrete bauliche, technische, rechtliche und behördliche Umsetzbarkeit ist im Zuge einer Projektentwicklung zu prüfen.

Investmentpotential

Modellhafte Gesamtinvestition:

Kaufpreis Top 6 + Top 7: € 598.000,-

Erwerbsnebenkosten: € 58.000,-

Angenommener Dachbodenausbau: ca. € 400.000,-

Gesamtinvestition: ca. € 1.056.000,-

Potenzielle Mieterträge

Dachgeschoss: ca. 180 m² x € 15,25/ m2: € 2.745,-/Monat

Top 6: angenommener zukünftiger Hauptmietzins: € 850/ Monat

Potenzieller Netto- Hauptmietzins Gesamt P.A.: ca. € 43.140,-

Ausbaukosten:

Die ca. € 400.000 beruhen auf einer vereinfachten, überschlägigen Annahme von rund € 2.000/m² Rohdachbodenfläche.

Es handelt sich nicht um eine fachlich ermittelte Baukostenschätzung. Tatsächliche Kosten können erheblich abweichen.

Mieteinnahmen:

Für Top 6 werden zukünftig ca. € 850 monatlich angenommen; der zuletzt vorgelegte Nachweis nennt ab 01.08.2025 € 733,24 Netto- Hauptmietzins. Für das Dachgeschoß werden ca. € 15,25/m² angesetzt. Erzielbarkeit und mietrechtliche Zulässigkeit sind zu prüfen.

Rendite und Realisierbarkeit:

Die Rendite ergibt sich aus dem angenommenen jährlichen Netto-Hauptmietzins im Verhältnis zur modellhaften Gesamtinvestition. Finanzierung, Leerstand, nicht umlagefähige Kosten, Steuern und weitere Projektkosten sind nicht berücksichtigt. Flächen sowie bauliche und rechtliche Umsetzbarkeit sind ungeprüft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap