Historisches Stadthaus im Herzen von Ried mit 4 Einheiten inkl. traumhaften Dachgeschosswohnung



Objektnummer: 5753/516648263

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainerstraße 4
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4910 Ried im Innkreis
Baujahr:	1846
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	407,00 m²
Kaufpreis:	480.000,00 €

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.


immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär














immobilienbär


MOMMY
immobilienbär


immobilienbär








immobilienbär

Objektbeschreibung

Attraktives Renditeobjekt in bester Zentrumslage mit laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Potenzial!

Mitten im Zentrum von Ried im Innkreis, in der **Rainerstraße 4**, befindet sich dieses charmante Stadthaus aus dem Jahr 1846. Die Liegenschaft verbindet historischen Charakter mit laufenden Mieteinnahmen und einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit über den Dächern der Stadt.

Das Gebäude wurde über die Jahre laufend instand gehalten und saniert. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Dachsanierung samt neuem Dachstuhl und Dachgeschossausbau in den Jahren 1998/1999. Dabei entstand eine großzügige Dachgeschosswohnung mit einer herrlichen Terrasse zum Innenhof.

Mit insgesamt **4 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von ca. 407 m²** bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Anleger, aber auch für Käufer, die langfristig Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Details zur Immobilie

Das Stadthaus umfasst ein Geschäftslokal im Erdgeschoss sowie drei Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen.

- **Erdgeschoss:** Geschäftsfläche mit ca. 85 m², seit mehreren Jahren an einen namhaften Mieter vermietet.
- **1. Obergeschoss:** Wohnung mit ca. 74 m², unbefristet vermietet.
- **2. Obergeschoss:** Wohnung mit ca. 88 m², unbefristet vermietet.
- **Dachgeschoss:** ca. 159m² Außergewöhnlich großzügige Wohnung mit Klimaanlage und einer ca. 19 m² großen Terrasse zum Innenhof.

Die Dachgeschosswohnung wird derzeit noch von den Eigentümern genutzt und steht voraussichtlich in rund zwei Jahren zur Verfügung. Anschließend eröffnet sich die Möglichkeit, hier einen exklusiven Stadtwohnsitz zu schaffen oder die Wohnung ebenfalls zu vermieten und damit die laufenden Einnahmen zu erhöhen.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eigene Gasthermen. Das Dach wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus erneuert und isoliert. Das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Fenster und steht nicht unter Denkmalschutz.

Attraktives Ertragspotenzial

Die aktuell vermieteten Einheiten erzielen monatliche Einnahmen von rund **2.300 € inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.**

Durch die zusätzliche Vermietung der Dachgeschosswohnung besteht laut Eigentümerangaben ein Potenzial von insgesamt rund **3.300 € monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.**

Die bestehenden Wohnungsmietverhältnisse sind unbefristet und unterliegen den mietrechtlichen Richtwertbestimmungen.

Die Hausverwaltung wurde bisher in Eigenregie durchgeführt, wodurch die laufenden Verwaltungskosten überschaubar gehalten werden konnten.

Highlights auf einen Blick

- Absolute Zentrumslage in Ried im Innkreis
- Historisches Stadthaus mit besonderem Charme
- Ca. 407 m² vermietbare Gesamtfläche
- 4 Einheiten, davon 3 aktuell vermietet
- Laufende Mieteinnahmen mit zusätzlichem Potenzial
- Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse
- Dachsanierung und Dachgeschossausbau 1998/1999
- Klimaanlage in der Dachgeschosswohnung

- Laufend instand gehaltenes Gebäude
- Kein Denkmalschutz
- Attraktive Kombination aus Anlageobjekt und späterer Eigennutzung

Lage

Die Rainerstraße 4 befindet sich in hervorragender Innenstadtlage von Ried im Innkreis. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die lebendige Bezirkshauptstadt Ried überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielseitiges Einkaufsangebot und ihre Bedeutung als regionaler Wirtschaftsstandort.

Gerade die zentrale Lage macht die Immobilie sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die langfristige Wohnungsvermietung besonders interessant.

Kaufpreis: 480.000 €

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Eine seltene Gelegenheit, ein historisches Stadthaus in zentraler Lage mit bestehenden Mieteinnahmen und außergewöhnlichem Wohnpotenzial zu erwerben!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese interessante Immobilie gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <100m
Klinik <350m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Höhere Schule <825m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <175m

Sonstige
Bank <75m
Geldautomat <100m
Polizei <250m
Post <200m

Verkehr
Bus <150m
Bahnhof <825m
Autobahnanschluss <5.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap