

**SATTLEDT ++TOP++ Zinshaus/ Renditeobjekt mit hohem  
Entwicklungspotential; 4,1% bis 4,8% MIT VIEL LUFT  
NACH OBEN!**



**Objektnummer: 562**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

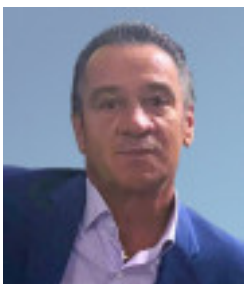
|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 1.508,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 50                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 6                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 6                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 29                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 92,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,66                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.850.000,00 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                        |

Preis Verhandlungsbasis!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH





IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

**AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN**

**immoagentur**  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM





**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at







**Michael Tüchler, MBA MPA**

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager



Herz-Immoagentur GmbH

☎ +43 (0) 664 - 355 86 22  
✉ office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

## Objektbeschreibung

**++TOP++ Zinshaus/ Renditeobjekt mit hohem Entwicklungspotential; 4,1% bis 4,8% MIT VIEL LUFT NACH OBEN!**

Die in einem Top Zustand bestehende Wohnhausanlage verfügt über **11** Wohnungen zwischen. 33 und 45 m<sup>2</sup> und **14** Wohnungen zwischen ca. 50 und 105 m<sup>2</sup>, ein Kaffeehaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> und Freifläche.

Zudem verfügt diese Liegenschaft über Keller und Lagerflächen und 29 Parkplätze. Nicht nur die besondere zentrale Lage, sondern der Gesamtzustand und die zusätzlichen offenen Möglichkeiten machen aus dieser Zinshaus - Anlage, einen Anlegerhit.

Dieser vorgestellte Wohnhausanlage Bj. 1993, laufend saniert, präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Liegenschaft ist teil-unterkellert, sämtliche Kellerabteile sind den Wohnungen zugeordnet und vermietet. Zusätzlich bieten sich noch einige Möglichkeiten an, um die Rendite ordentlich nach oben zu treiben. Kautionen vollständig, Heiz und Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und Nachverrechnungen sind vereinbart. Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage, sämtliche Unterlagen zur Durchsicht.

Kaufpreis: **Verhandlungsbasis!** 2.850.000,-

Machen Sie uns ein Angebot!

Verhandlungsbasis Provision: 3 % zzgl. 20% USt.) vom Verkaufspreis

### WISSENSWERTES

- Immobilienart: Zinshaus – Eigentum
- Baujahr: 1993
- 25 Wohnungen (davon 11 unbefristet), Café, Lagerflächen und vieles mehr.
- **Energieausweise vorhanden**
- Zubau Café: 1998 **HWB Ref,SK G / f GEE,SK E**

- Whg Trakt 3- WHG 9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25 **HWB Ref,SK D**
- WHG über Cafe - WHG 7,8,14 **HWB Ref,SK C**
- **WHG Trakt 2 - WHG 1,2,3,4,5,6,18 HWB Ref,SK C**
- Heizung: Gas
- Zentral-Heizanlage
- Grundfläche: ca. 2.557 m<sup>2</sup>
- Wohn-Nutzfläche: ca.1.508 m<sup>2</sup>
- momentane Gesamt - Mieteinnahmen exkl. Steuer jährlich ca. € 113.000 (variiert und ist steigend)
- **solide Rendite** von 4% bis 4,2% und eine zusätzliche Wertentwicklung **ist in dieser Lage keine Seltenheit**
- bei voller Ausnützung der bereits bestehenden jedoch unausgenützten Bestände, Angaben exkl. Steuern z.B. Jahres-Nettomiete bei ca. **€ 130.503,-** mit einer solide Rendite von 4,6% (ebenfalls noch Steigerungspotential möglich)
- Rendite **4,6% bis 4,8%** mit Steigerungspotential

EIN ANGEBOT ÜBER DIE HERZ-IMMOAGENTUR GMBH

**IMMOBILIE OHNE STRESS**

**IN RUHE GELD VERDIENEN**

## **Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung, erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Vor und Familiennamen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

## **Wir erweitern unser Team!**

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

## **Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.**

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

Renditeberechnungen erfolgten (im Bereich der Verhandlungsbasis), bei momentanen Stand exklusiver Steuer, bei teilweiser ungenützter Auslastung, Anpassungen Schrittweise....

(teilweise sofort möglich erzielbar). Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

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

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap