

**Zinshaus mit enormen Entwicklungspotenzial in
ausgezeichneter Lage zu verkaufen**



Objektnummer: 6972

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hopfengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	937,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,42
Kaufpreis:	3.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Zauner

FHI Real Estate GmbH
Zaunermühlstraße 1
4050 Traun

T +43 1 342 222 40
H +43 664 825 88 17
F +43 1 342 222 11











KELLERGESCHOSS :

PROJEKT		PLAN	
ZINSSHAUS		01/01	
4001 LAGE 19		AUSGABE	
KELLERGESCHOSS		AUSGABE	
BESTANDSPLAN		AUSGABE	
KELLERGESCHOSS		AUSGABE	

LEGENDE

1	STUHL	19	STUHL
2	KABINETT	20	STUHL
3	STUHL	21	STUHL
4	STUHL	22	STUHL
5	STUHL	23	STUHL
6	STUHL	24	STUHL
7	STUHL	25	STUHL
8	STUHL	26	STUHL
9	STUHL	27	STUHL
10	STUHL	28	STUHL
11	STUHL	29	STUHL
12	STUHL	30	STUHL
13	STUHL	31	STUHL
14	STUHL	32	STUHL
15	STUHL	33	STUHL
16	STUHL	34	STUHL
17	STUHL	35	STUHL
18	STUHL	36	STUHL
19	STUHL	37	STUHL
20	STUHL	38	STUHL
21	STUHL	39	STUHL
22	STUHL	40	STUHL
23	STUHL	41	STUHL
24	STUHL	42	STUHL
25	STUHL	43	STUHL
26	STUHL	44	STUHL
27	STUHL	45	STUHL
28	STUHL	46	STUHL
29	STUHL	47	STUHL
30	STUHL	48	STUHL
31	STUHL	49	STUHL
32	STUHL	50	STUHL
33	STUHL	51	STUHL
34	STUHL	52	STUHL
35	STUHL	53	STUHL
36	STUHL	54	STUHL
37	STUHL	55	STUHL
38	STUHL	56	STUHL
39	STUHL	57	STUHL
40	STUHL	58	STUHL
41	STUHL	59	STUHL
42	STUHL	60	STUHL
43	STUHL	61	STUHL
44	STUHL	62	STUHL
45	STUHL	63	STUHL
46	STUHL	64	STUHL
47	STUHL	65	STUHL
48	STUHL	66	STUHL
49	STUHL	67	STUHL
50	STUHL	68	STUHL
51	STUHL	69	STUHL
52	STUHL	70	STUHL
53	STUHL	71	STUHL
54	STUHL	72	STUHL
55	STUHL	73	STUHL
56	STUHL	74	STUHL
57	STUHL	75	STUHL
58	STUHL	76	STUHL
59	STUHL	77	STUHL
60	STUHL	78	STUHL
61	STUHL	79	STUHL
62	STUHL	80	STUHL
63	STUHL	81	STUHL
64	STUHL	82	STUHL
65	STUHL	83	STUHL
66	STUHL	84	STUHL
67	STUHL	85	STUHL
68	STUHL	86	STUHL
69	STUHL	87	STUHL
70	STUHL	88	STUHL
71	STUHL	89	STUHL
72	STUHL	90	STUHL
73	STUHL	91	STUHL
74	STUHL	92	STUHL
75	STUHL	93	STUHL
76	STUHL	94	STUHL
77	STUHL	95	STUHL
78	STUHL	96	STUHL
79	STUHL	97	STUHL
80	STUHL	98	STUHL
81	STUHL	99	STUHL
82	STUHL	100	STUHL

K

Objektbeschreibung

BESTAND

Bei der Liegenschaft in der Hopfengasse handelt es sich um ein prächtiges Zinshaus, welches zu Beginn des Jugendstils erbaut wurde. Das zeigt sich sofort beim ersten Blick auf die traumhaft verzierte Fassade und dem prächtigen Holztor. Das gelbe Gebäude mit bezaubernden Details rund um die Fenster strahlen zwischen den modernen Bauten auf der Hauptstraße hervor. Mehr als 900 m² Nutzfläche erstrecken sich über Keller, Erdgeschoss sowie erstes, zweites und drittes Obergeschoß. Darunter befinden sich aktuell 11 Wohneinheiten, 3 Lager sowie ein Atelier und eine Galerie. Aktuell sind laut der Zinsliste der Hausverwaltung 20 % der Wohneinheiten befristet und 39,69 unbefristet vermietet. Der Rest steht strategisch leer, da aus dem Zinshaus noch einiges an Potenzial rausgeholt werden kann. Besonders erwähnenswert ist der hervorragende Zustand des Gebäudes, da sämtlich anfallende Sanierung stets mit Sorgfalt erledigt wurden. Teil der Modernisierung war außerdem der Einbau eines Aufzugs

POTENZIAL

Bei dem Zinshaus in der Hofengasse handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem enormen Entwicklungspotenzials, welches im Zuge eines Ausbaus herausgeholt werden kann. Für das Objekt liegt eine unverbindliche Studie vor, wodurch zwei neue Geschosse mit einer Nutzfläche von knapp 380 m² entstehen könnten. Außerdem besteht die Möglichkeit einen hofseitigen Zubau zu gestalten. Mit allem baulichen Erweiterungen könnte eine Gesamtnutzfläche von ca. 1316 m² erzielt werden

LAGE

Überzeugt werden Mieter auch durch die kaum zu überbietende Lage in der Hopfengasse nahe des Altstadtviertels und der Inneren Stadt. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und punktet dadurch mit ihrer hervorragenden Infrastruktur. Damit sind fußläufig binnen 15 Minuten alle wichtigen Anlaufstellen für Nahversorgung, Infrastruktur, Medizin sowie umfassende Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Restaurants, Museen und Casino erreichbar. Die traumhafte Donauuferpromenade und der Bauernberg bildet für potenzielle Anrainer den perfekten Erholungsraum

?Hauptmietzins IST € 36.672,-- p.a/IST Rendite 1 %

Hauptmietzins SOLL € 70.780,-- p.a/SOLL Rendite 1,9 %

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 <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap