

# Investment-Liegenschaft mit baubewilligter Planung in Steyr zu verkaufen!



Drohnenansicht I

**Objektnummer: 6271/22296**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Nutzfläche:</b>	552,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,07
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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





## Objektbeschreibung

Liegenschaft mit 2 Zinshäusern und Baulandreserve/baubewilligter Planung in Steyr zu verkaufen!

Die hier angebotene Liegenschaft mit ca. 4.797m<sup>2</sup> Grundstücksgröße befindet sich in Steyr in einer idyllischen Lage.

Aufgeteilt auf 2 Häuser (Baujahr 1951 & 1962) haben Sie hier die einzigartige Möglichkeit 9 Wohnungen mit Wohnungsgrößen ab ca. 44m<sup>2</sup> bis 73m<sup>2</sup> zu erwerben.

Weiters sind 5 Garagenparkplätze im Kaufpreis enthalten.

Die Gesamtwohnnutzfläche beträgt ca. 552m<sup>2</sup>.

### **Eckdaten Bestandsliegenschaft:**

- 2x Zinshäuser mit insgesamt 9 Wohnungen (4 Wohnungen wurden im Jahr 2020 bzw. 2023 saniert)
- 5x Garagenplätze
- Luft-Wärmepumpe & Vollwärmeschutz

### **Mieteinnahmen und Befristungen:**

- 4x Wohnungen sind aktuell befristet bis längstens 31.05.2027 vermietet, die durchschnittliche Nettomiete beträgt nur ca. € 7,64/m<sup>2</sup>
- 3x Wohnungen sind unbefristet vermietet, die durchschnittliche Nettomiete hierfür beträgt ca. € 3,84/m<sup>2</sup>
- 2x Wohnung aktuell Leerstand, die Sollmiete hierfür beträgt ca. netto € 6,60/m<sup>2</sup> und ca. netto € 8,02/m<sup>2</sup>
- Einnahmen 2x Garagenstellplätze netto € 77,24/Monat, 3x Garagenstellplatz aktuell leer stehend.

Aktueller Gesamtnettomietzins pro Monat: € 3.141,87 p.M. (Stand Jänner 2026) zzgl.

leerstehende Wohnungen mit ca. 72m<sup>2</sup> und ca. 55m<sup>2</sup> und 3x Garagenplatz.

Die aktuelle durchschnittliche Nettomiete für die Wohnungen beträgt € 6,22/m<sup>2</sup>, hier ist noch ein erhebliches Potential vorhanden!

**KAUFPREIS Bestandsliegenschaft:**

€ 900.000,00

Weiters umfasst die Liegenschaft eine Baulandreserve im Ausmaß von ca. 2.783m<sup>2</sup>.

Für die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 Wohneinheiten) liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

**Planung Doppelhäuser:**

- 4 Doppelhäuser - 8 Wohneinheiten
- Wohnnutzfläche von durchschnittlich ca. 120m<sup>2</sup> pro Einheit
- 3-geschoßig
- großzügige Außenflächen (Terrasse und Garten)
- 1 Garage pro Einheit

**KAUFPREIS Baulandreserve:**

€ 500.000,00

**GESAMTKAUFPREIS:**

€ 1,4 Mio.

Widmung: Wohngebiet

Bei Interesse sende ich Ihnen gerne nähere Unterlagen zur Liegenschaft!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)