



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201042

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1290000€

Straße:

4053 Ansfelden

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Aldin Tahic

Tel: +43 664 398 34 62

tahic@girkinger-immobilien.at

Wohnfläche: 519.26m²

Grundfläche: 928m²

Top saniertes Zinshaus in Ansfelden ? 519 m² Wohnfläche & attraktives Renditepotenzial



Top saniertes Zinshaus in Ansfelden ? 519 m² Wohnfläche & attraktives Renditepotenzial

Zum Verkauf gelangt ein umfassend und hochwertig saniertes Zinshaus auf einem 928 m² großen Grundstück in sehr guter Lage von Nettingsdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur und Bahnhofsnähe. Die gesamte Wohnfläche beträgt 519,26 m² und verteilt sich auf insgesamt 10 Wohneinheiten. Zusätzlich umfasst die Liegenschaft 3 Garagen, 8 KFZ-Parkplätze sowie eine Werbefläche und eine Fassadenwerbefläche. Derzeit sind 7 der 10 Wohnungen vermietet (Top 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 und 10). Die Einheiten Top 2 und Top 6 stehen aktuell leer. Ebenso sind die drei

Garagen derzeit noch verfügbar. Für die Fassadenwerbefläche wurden bereits Gespräche mit der Gemeinde geführt; es fehlt lediglich noch die formale Genehmigung.

Bei Vermietung der derzeit leerstehenden Einheiten sind folgende monatliche Nettomieten erzielbar: Top 2 ? 500 netto - Top 6: ? 345 netto - 3 Garagen: jeweils ? 75 netto. Die Fassadenwerbung würde ? 350 - ? 450 netto monatlich einnehmen.

Daraus ergibt sich ein zusätzliches monatliches Nettopotenzial von ca. ? 1.520. Bei Vollvermietung ist ein jährlicher Nettoertrag von ca. ? 67.686,- und eine Rendite von ca. 5,2 % erzielbar. Der aktuelle jährliche Nettoertrag beträgt ? 49.446,?, was einer Rendite von ca. 3,9 % entspricht. Auf Wunsch des Käufers kann sich der Verkäufer gerne noch um die Vermietung der Leerstände kümmern. Außenparkplätze wurden bislang noch nicht zugeteilt, die Garagen befinden sich aktuell in Fertigstellung. Den Bewohnern steht zudem eine allgemeine Terrasse im Obergeschoss zur Verfügung. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren laufend und mit hohem Qualitätsanspruch saniert. Nahezu alle wesentlichen Bauteile und technischen Anlagen wurden erneuert, darunter das Dach, die gedämmte Fassade, Fenster, sämtliche Leitungen, Heizungsrohre, das Stiegenhaus, Kellerbereiche sowie die Außenanlagen. Mehrere Wohnungen wurden kern- bzw. generalsaniert und entsprechen einem zeitgemäßen Wohnstandard. Die vorhandenen Küchen und Badezimmereinrichtungen stehen im Eigentum des Verkäufers und sind im Kaufpreis enthalten.

Raumaufteilung

KG: 211,49m² (jede Wohnung besitzt ein eigenes Abteil)

EG: Top 10, Top 9, Top 8, Top 7

1.OG: Top 6, Top 5, Top 4, allgemeine Terrasse

2.OG: Top 3, Top 2, Top 1

Lage

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Bahnhof, Autobahn sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Auch Kindergärten und Schulen sind in kurzer Distanz erreichbar. Das Linzer Stadtzentrum erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten. Das Einkaufszentrum ?Haid Center? befindet sich nur rund 10 Fahrminuten entfernt und bietet ein vielfältiges Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <1.500m Klinik <5.500m Kinder < Schulen
Kindergarten
<500m Schule <1.000m Universität <9.500m Nahversorgung
Supermarkt
<500m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Bank
<500m Geldautomat <1.500m Post <2.500m Polizei <2.000m
Verkehr
Bus
<500m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<1.500m Flughafen <7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 928m²

Wohnfläche: 519.26m²

Zimmer: 20

Bäder: 10

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 99m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.55m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1290000€

Nebenkosten: 889.09€

Kontaktinformationen

Vorname: Aldin

Nachname: Tahic

Tel.: +43 664 398 34 62

E-Mail: tahic@girkinger-immobilien.at