



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

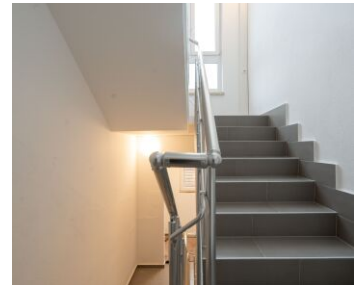
# TOP SANIERTES ZINSHAUS IN ANSFELDEN – 519 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE & ATTRAKTIVES RENDITEPOTENZIAL

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN



## DETAILINFORMATIONEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 928 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	ca. 519,26 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 208,49 m <sup>2</sup>
ETAGE	KG, EG, 1.OG, 2.OG,
ZIMMER	20
BÄDER	10
WCS	10
GARAGEN	3
STELLPLÄTZE	8
TERRASSEN	1 = 57,15m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen, Gewerbe, Anlage
EIGENTUMSFORM	Alleineigentum
MOBILIAR	Küche, Bad
LAGEBEWERTUNG	sehr gut



## KOSTEN

### KAUFPREIS

1.290.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST

978,00 €

### PROVISION

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### NETTOERTRAG / JAHR

43.456,00 €

### NETTORENDITE

3,36 %

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN

## Top saniertes Zinshaus in Ansfelden – 519 m<sup>2</sup> Wohnfläche & attraktives Renditepotenzial

Zum Verkauf gelangt ein umfassend und hochwertig saniertes Zinshaus auf einem 928 m<sup>2</sup> großen Grundstück in sehr guter Lage von Nettingsdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur und Bahnhofsnähe. Die gesamte Wohnfläche beträgt 519,26 m<sup>2</sup> 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, 9 und 10). Die Einheiten Top 2, Top 6 und Top 8 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 und Top 8: jeweils € 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. € 62.696,68 und eine Rendite von ca. 4,9 % erzielbar. Der aktuelle jährliche Nettoertrag beträgt € 43.456,-, was einer Rendite von 3,36 % 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 Badezimmermöbel stehen im Eigentum des Verkäufers und sind im Kaufpreis enthalten.

### Raumaufteilung

**KG:** 211,49m<sup>2</sup> (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.



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





## WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN



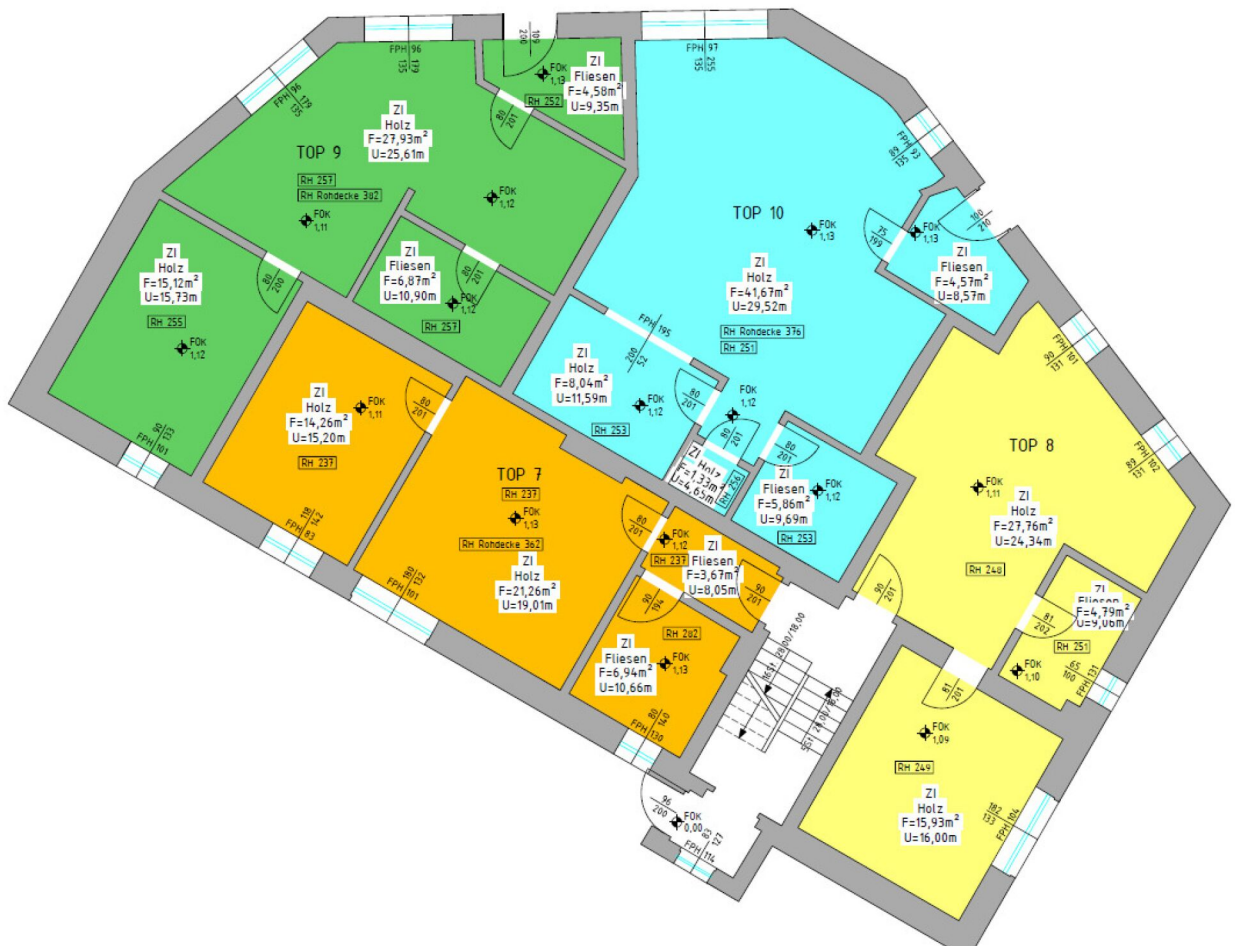
## WEITERE PLÄNE

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN





## WEITERE PLÄNE

**ADRESSE: 4053 ANSFELDEN**



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN

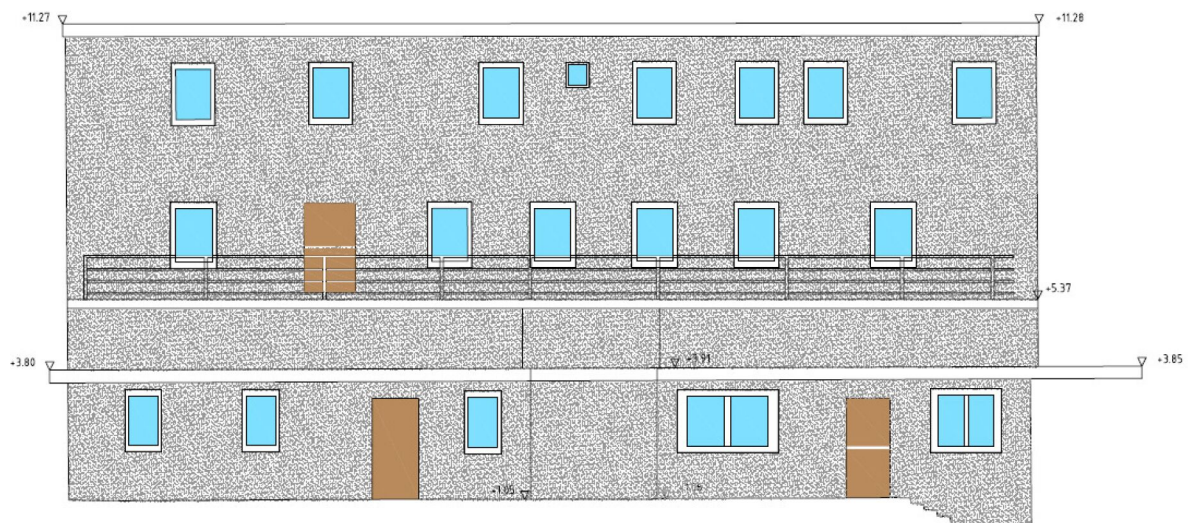
## Ansicht Nord



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN

Ansicht Ost





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN

## Ansicht Süd





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 ANSFELDEN

Ansicht West





# WEITERE PLÄNE

**ADRESSE:** 4053 ANSFELDEN

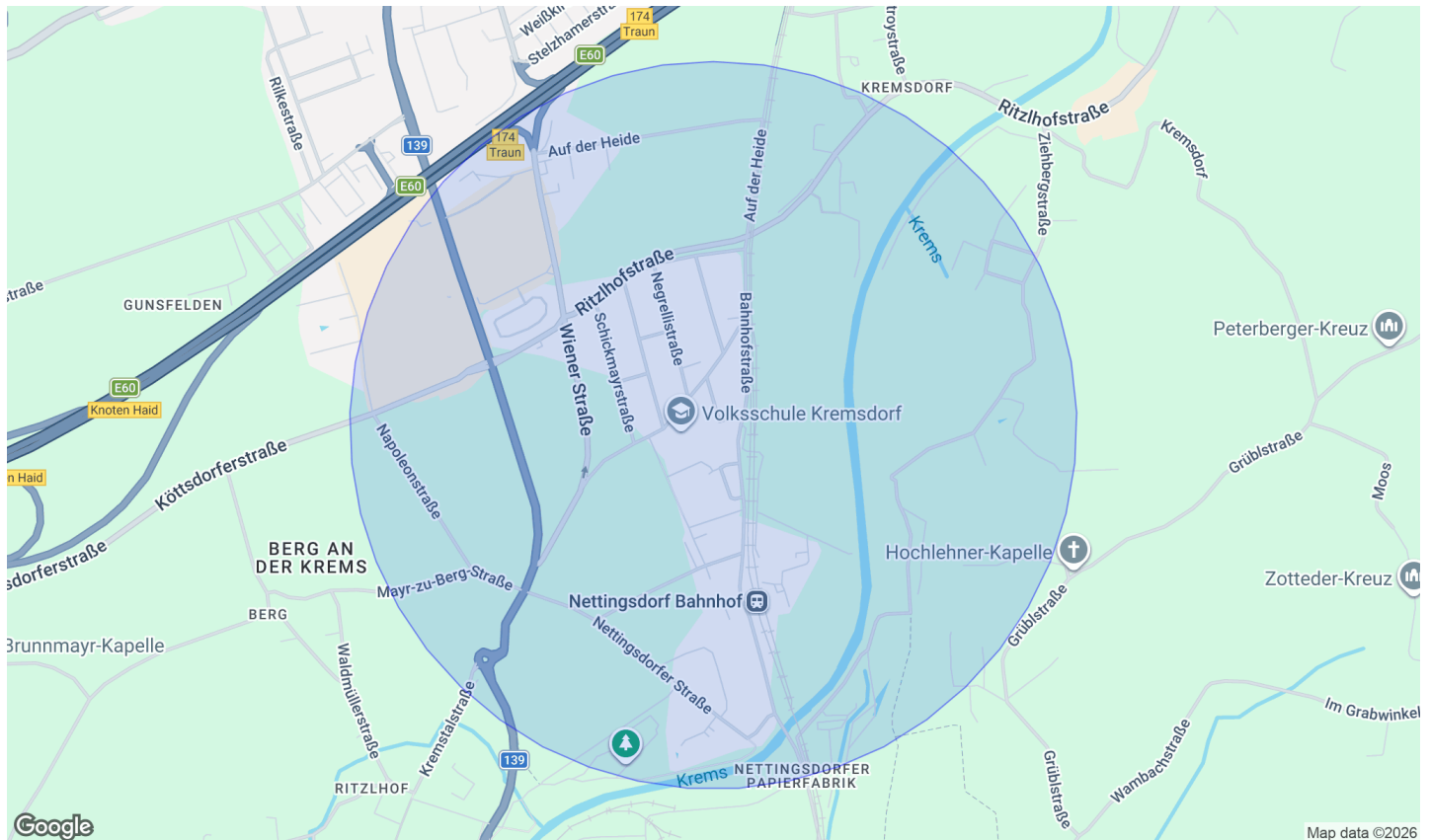
## Investitionen :

2025 : Kompletter Keller : Boden,Wände, Decken, Leitungen (Strom + Wasser, Kanal sowie alle Kellerabteile neu errichtet.  
2025: Komplettes Stiegenhaus alle Leitungen neu, Fliesen neu, Geländer neu, Farbe neu  
2025: Aussenanlage alles neu samt Gartentüren und Eingangstüre  
2024-2025: Top 1 + 2 Kernsaniert neue Böden, Wände , Leitungen usw..  
2025: 90% aller verbliebenen Heizungsrohre im Haus erneuert bzw. neu verlegt.  
2026: Komplette Terrasse neues Geländer + neue Abdichtung und neues Blech  
2026: Komplettes Vordach, neue Isolierung sowie neues Blech und Rinnen, neue Folie.  
2021:Umbau Geschäftslokal zu 4 Wohnungen Top 7 + 8 + 9 + 10 alles Generalsaniert Böden, Wände, Leitungen( Strom+Wasser).  
Vom Vorbesitzer Saniert 2015 - 2017 : Top 3 + 4 + 5 + 6 alle Böden und Leitungen ( Strom,Wasser,Elektro, Heizung)  
2015-2017: Hauptdach komplett gedämmt und neu eingedeckt mit Bitumenbahnen.  
2019:Gesamte Fassade mit 10 cm Dalmatiner Dämmplatten neu gemacht.  
2019: Alle Fenster im EG neu mit Rollläden, restliche Gebäude Teilweise erneuert  
2020: Gesamte Parkfläche neu, Asphaltiert und Sickerflächen neu errichtet.  
2019: 3 x Garagen neu errichtet  
2026: Garagen fertigstellen neue Tore, Stromleitungen.  
2025: Neue Gegensprechanlage in allen Wohnungen.  
2026: Neue Schließanlage



# LAGE

**ADRESSE: 4053 ANSFELDEN**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Kindergarten	500 m
Apotheke	1.500 m	Schule	1.000 m
Klinik	5.500 m	Universität	9.500 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	500 m	Bank	500 m
Bäckerei	3.500 m	Geldautomat	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m	Post	2.500 m
Verkehr		Polizei	2.000 m
Bus	500 m		
Straßenbahn	4.000 m		
Bahnhof	500 m		
Autobahnanschluss	1.500 m		
Flughafen	7.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap