

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



## Gepflegte Ertragsliegenschaft im Zentrum von Linz mit Ausbaupotenzial

4020 Linz

Nähe: Hauptplatz



### ECKDATEN

Objektnummer 6957

Grundstücksfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 584 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 584 m <sup>2</sup>
fGee	4,17
HWB	171,1 kWh/m <sup>2</sup> a

### AUSSTATTUNG

Gas	
Zentralheizung	
Fahrradraum	
Abstellraum	
Stadtblick	
Fernblick	

### KAUF

Kaufpreis **2.100.000,00 €**

### NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

**Patrick Zauner**

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



## Gepflegte Ertragsliegenschaft im Zentrum von Linz mit Ausbaupotenzial

4020 Linz

Nähe: Hauptplatz

### BESTAND

Es handelt sich um ein strahlend gelbes Zinshaus mitten in der Linzer Innenstadt mit einer Nett Nutzfläche von 584 m<sup>2</sup>. Beim Blick auf die gegliederte Fassade sind vier Geschosse erkennbar. Über dem Geschäftslokal im Erdgeschoss befinden sich 10 Wohnungen und ein unausgebautes Dachgeschoss, in dem durch eine Ausgestaltung rund 200 m<sup>2</sup> an neuer Wohnfläche entstehen können. Das Erdgeschoss sowie das Stiegenhaus bestechen besonders durch ihre historische Gewölbedecken. Ein weiteres Highlight ist der Ausblick aus den Fenstern einiger Wohnungen. Hier kann man sich an einem traumhaften Blick auf die wunderschöne Donau erfreuen. Im unten ansässigen Geschäftslokal befindet sich ein Café. Die zentrale Lage und damit einhergehende gute Anbindung macht das Wohnhaus für potenzielle Mieter besonders attraktiv. Aktuell sind 45 % unbefristet, 29 % befristet vermietet und der Rest Leerstand.

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.

### LAGE

Das Objekt in der Adlergasse steht mitten im Herzen der Linzer Innenstadt zwischen den wichtigsten Angelpunkten - dem Hauptplatz und dem Pfarrplatz. Das Wohnhaus liegt in einem entzückenden, neu entstandenen In-Viertel beim Adalbert-Stifter-Platz. Gleich gegenüber befindet sich die Kunstuniversität Linz. Durch die zentrale Lage in der Linzer Altstadt punktet das Objekt mit einer einladenden Infrastruktur aus Geschäften und Lokalen. Außerdem ist die traumhafte Ufer-Promenade an der Donau fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

### ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Immobilientyp:

Ertragsliegenschaft: Zinshaus mit Potential  
Widmung: Kerngebiet/Sonderwidmung  
Dealart: Asset Deal

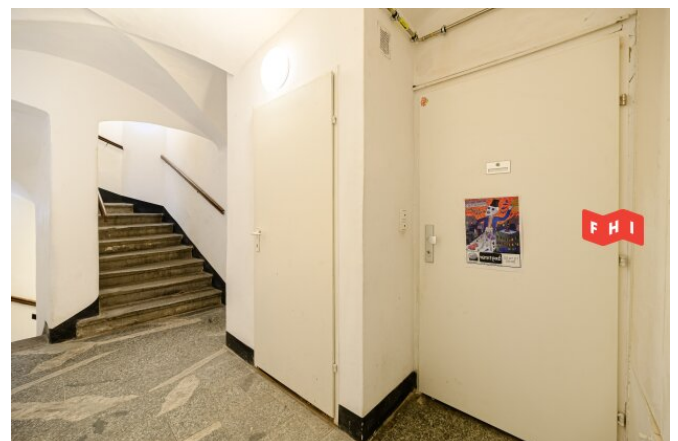
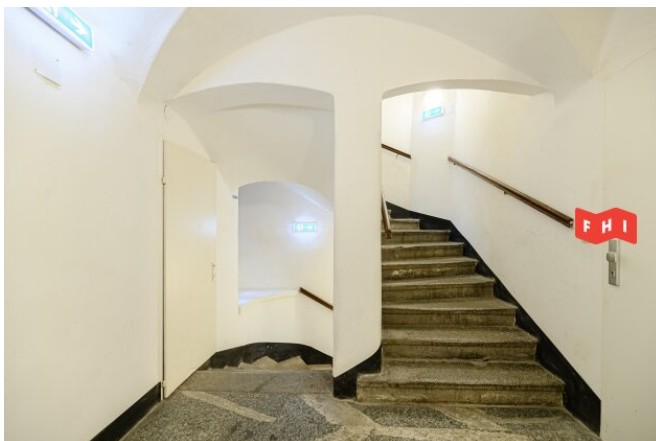
### Potenzial:

- 584,03 Wohnnutzfläche Bestand
- 117,91 Zusätzliche erzielbare WNFL durch DG Ausbau
- 38,65 Nebenflächen
- 714,82 m<sup>2</sup> Erzielbare NFL inkl. gew. Nebenflächen

HMZ IST € 39.200,-, p.a./Rendite 1,8 %  
HMZ SOLL € 76.900,- p.a./Rendite 3,6 %

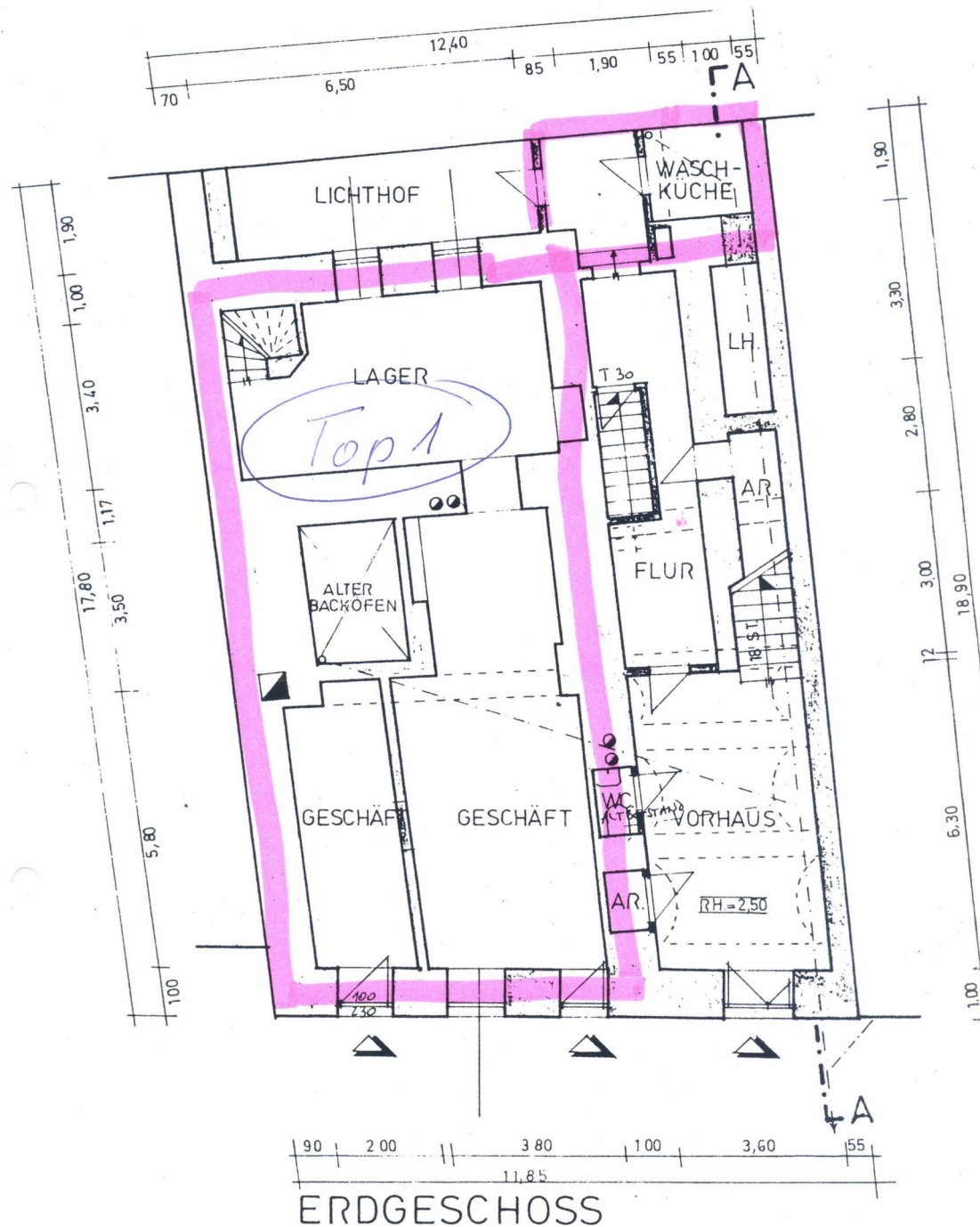
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



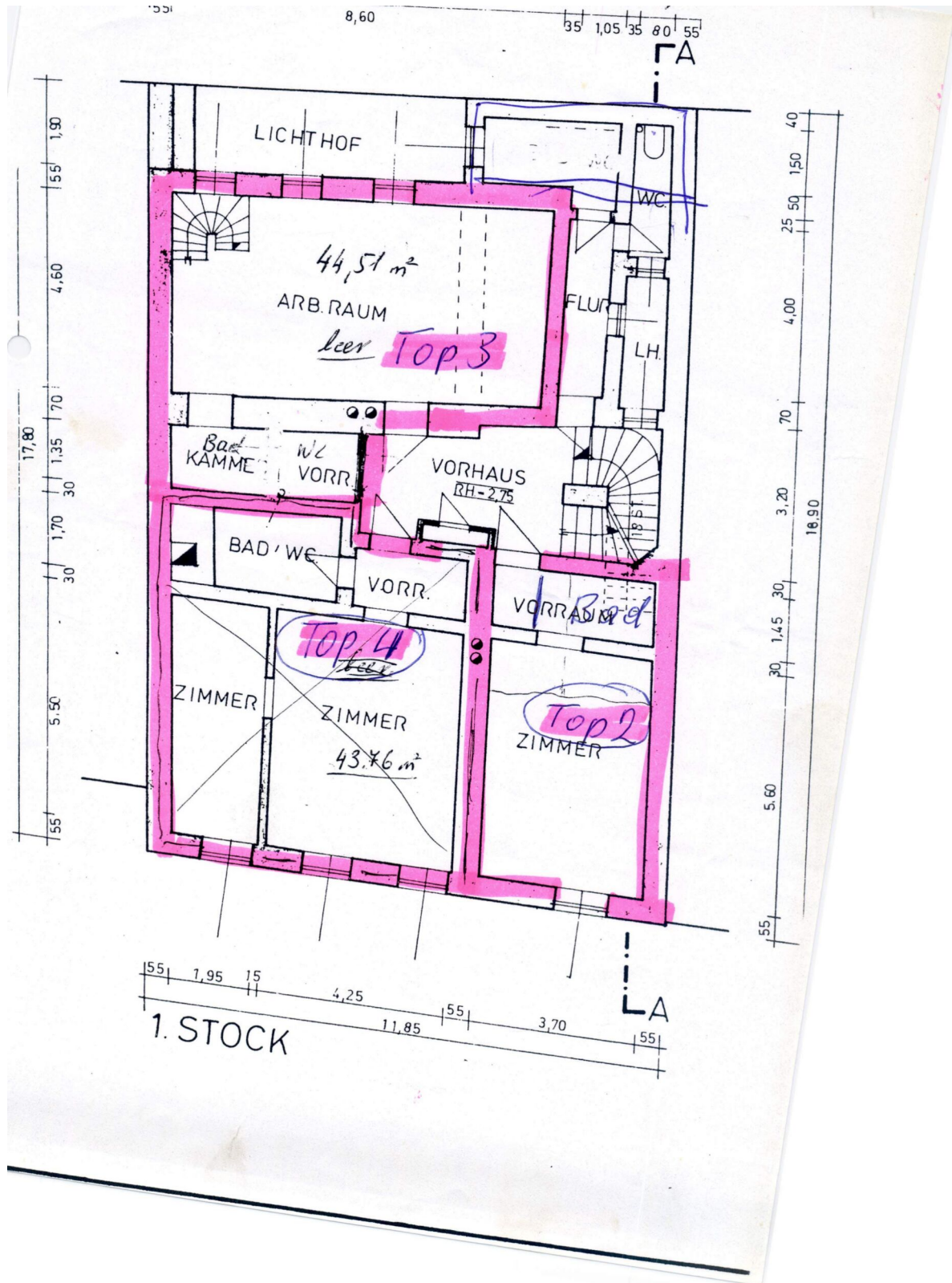
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



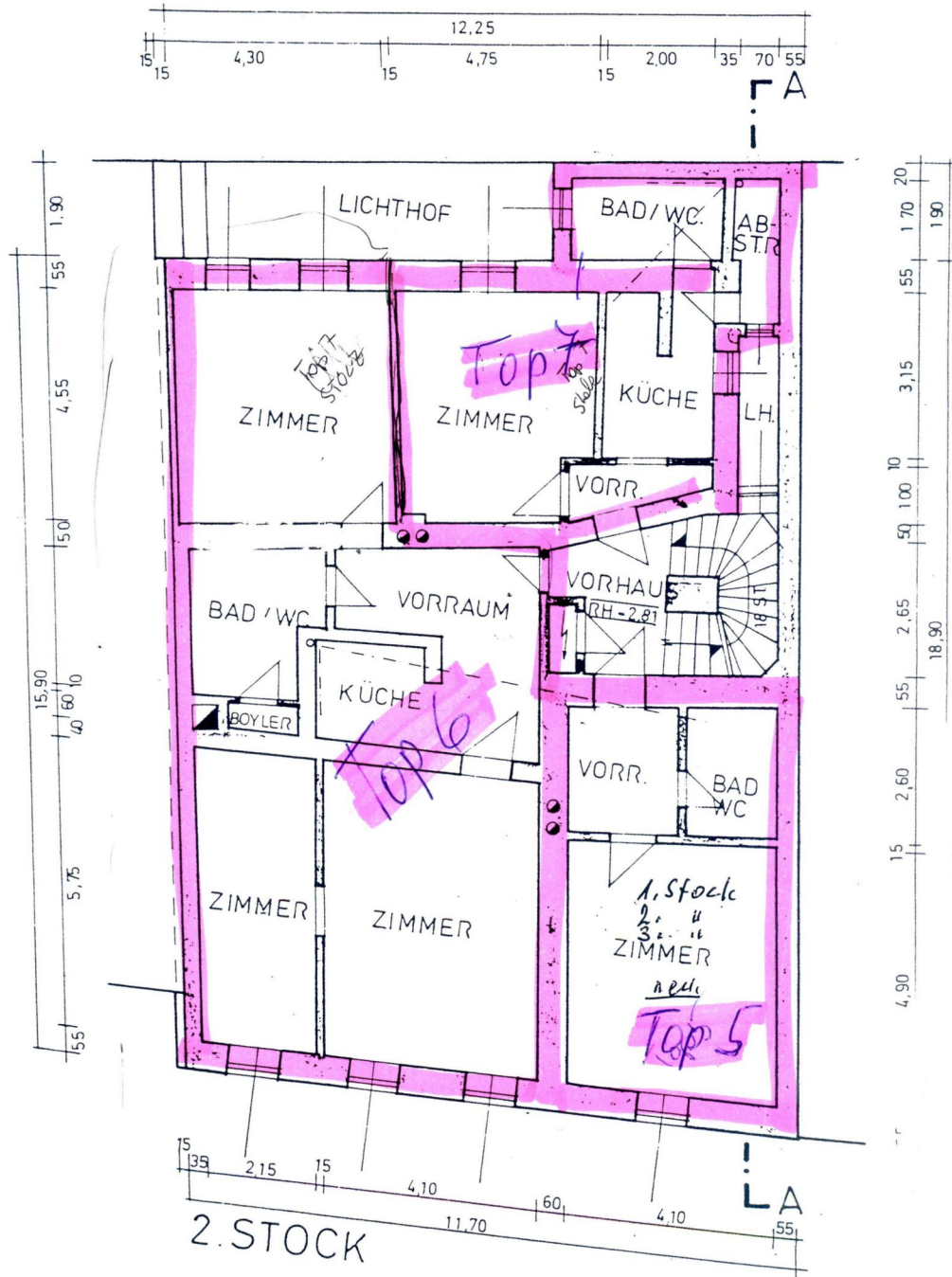
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



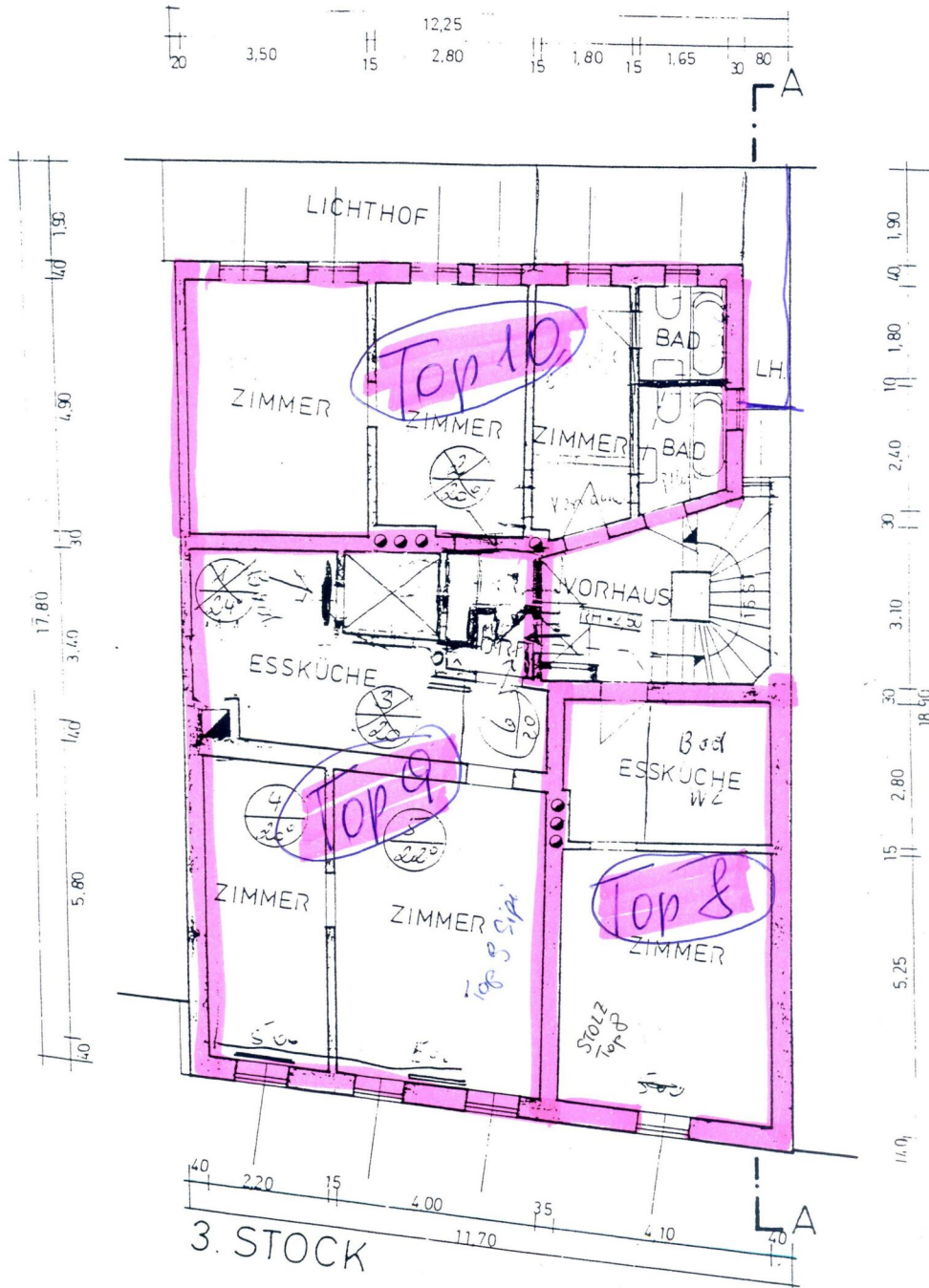
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



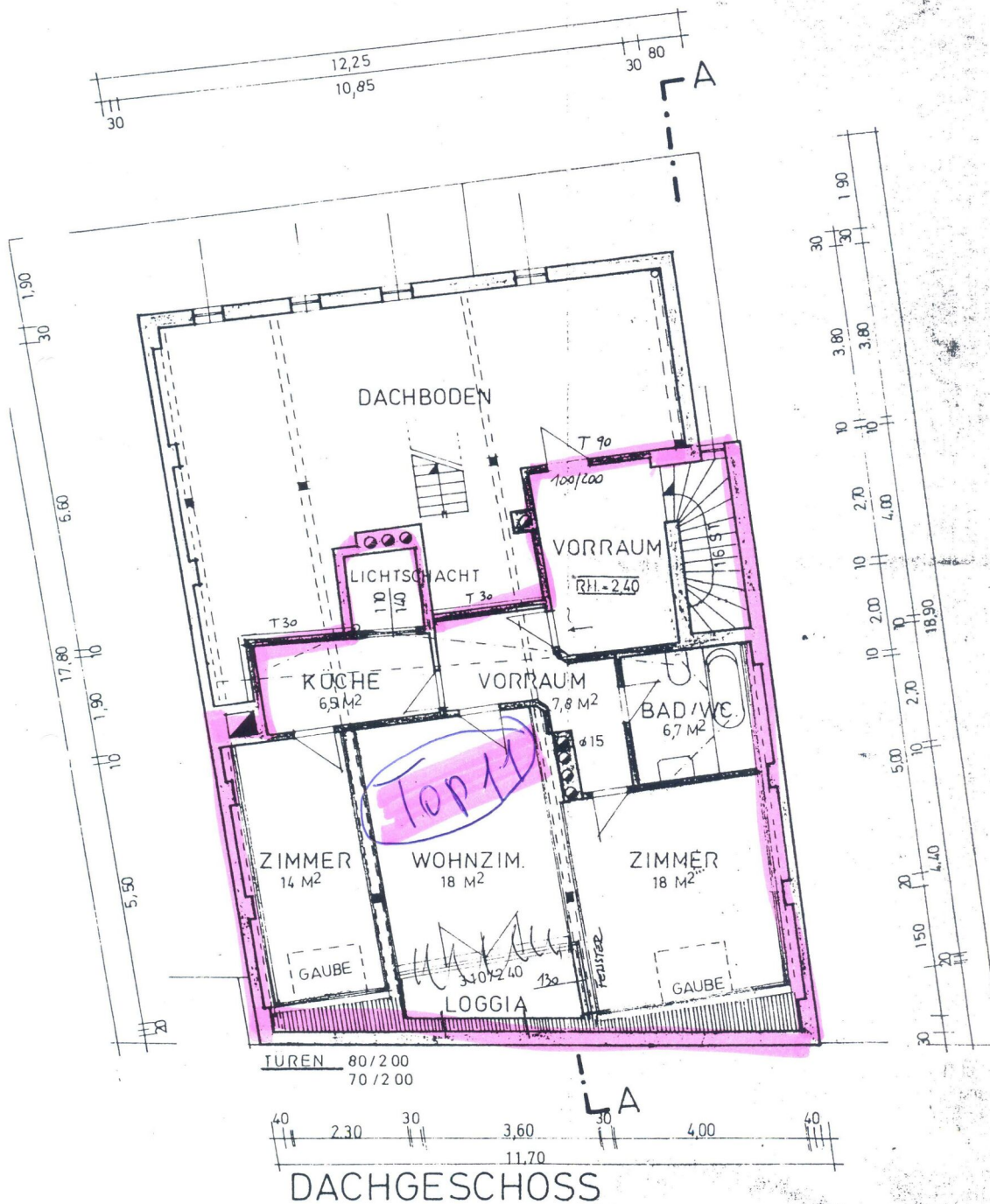
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at





Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40  
m +43 664 825 88 17  
e pz@fhi.at  
w www.fhi.at

