

**Top Frequenz-Lage! - Großes Potential in Steyr. -  
Mieterlöse ab dem ersten Tag.**



**Objektnummer: 835**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 468 54 64





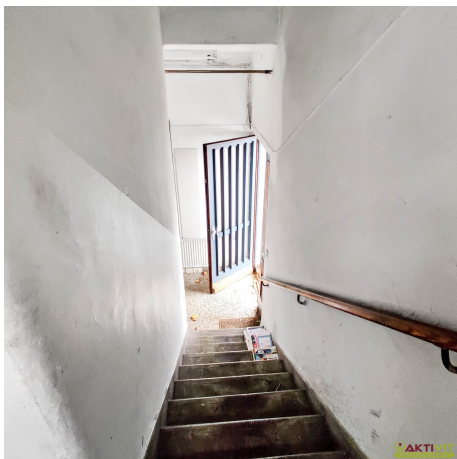
AKTIVIT



AKTIVIT

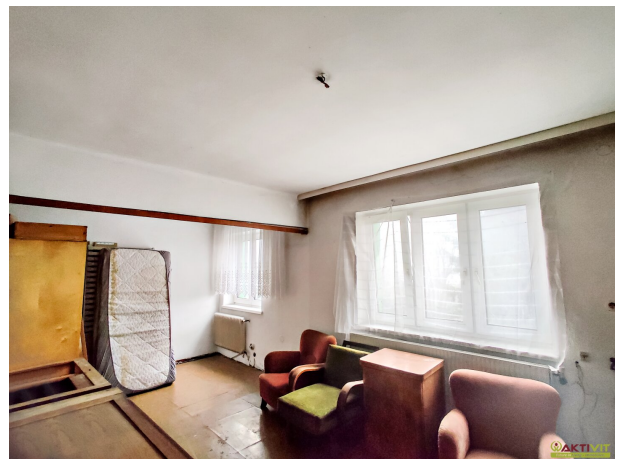


AKTI















## Objektbeschreibung

Die Gewerbe-Liegenschaft befindet sich in zentraler Frequenz-Lage in Steyr. Die Lage bietet eine sehr gute Sichtbarkeit und einen hohen Standortwert.

Das Haus bietet vielfältiges Potential im Rahmen von Projekten und diversen Nutzungen. Aktuell sind Teile der Liegenschaft vermietet, so werden Mieterlöse ab dem ersten Tag erzielt.

### ***Die Vorteile dieses Zinshauses auf einen Blick:***

- Zentrale Frequenz-Lage in Steyr, Top Sichtbarkeit.
- Vielfältiges Potential
- Ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2 Etagen.
- Teilweise vermietet - Erlöse ab dem 1. Tag.
- Rohdachboden mit Potential.
- Weiteres Grundstück mit Parkplätzen inkl.

### **DAS BESTANDSGEBÄUDE.**

Das Bestandsgebäude hat insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen (EG und OG). Weiters gibt es einen Rohdachboden mit zusätzlichem Potential.

Aktuell sind in dem Haus 4 Nutzungs-Einheiten situiert.

- Im Erdgeschoß ein Restaurant (vermietet) und ein ehemaliges Geschäft (aktuell leerstehend).
- Im 1. OG zwei Wohn- bzw. Büroeinheiten, eine der Einheiten ist vermietet.

## **BAULICHKEIT UND ZUSTAND.**

Das Gebäude wurde 1950 in Ziegel-Massivbauweise errichtet. Im Laufe der Zeit wurden immer wieder Renovierungen und Umbauten vorgenommen.

Zuletzt wurde 2022 eine der Wohnungen im Obergeschoß renoviert.

Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Gas-Zentralheizung. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgeführt.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken mit einem Flächenausmaß von zusammen 1.605 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Dabei handelt es sich zur Gänze um Bauland mit der Widmung "Kerngebiet".

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Im Grundbuch befinden sich mehrere erwähnenswerte Einträge, gerne informieren wir Sie auf Anfrage im Detail.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap