

## **Gepflegte Ertragsliegenschaft im Zentrum von Steyr mit Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 6970**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Damberggasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Nutzfläche:	684,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 198,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	975.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Zauner

FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11

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











Erdgeschoss			
Top	1	43,65	qm
Top	2	48,08	qm
GL	1	57,50	qm
GL	2	72,00	qm



**1. Stock**

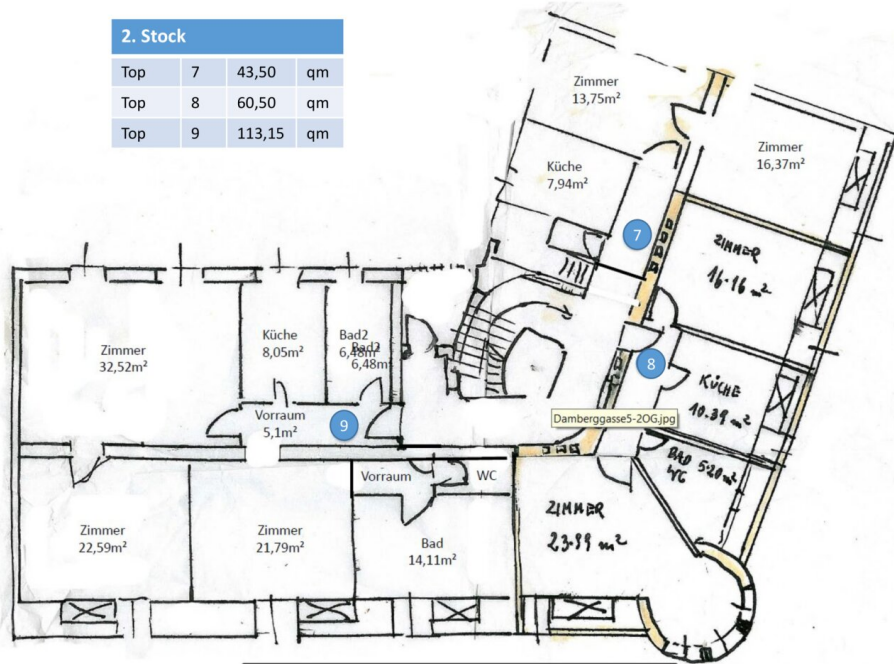
Top	3	51,12	qm
Top	4	34,20	qm
Top	5	79,20	qm
Top	6	81,07	qm





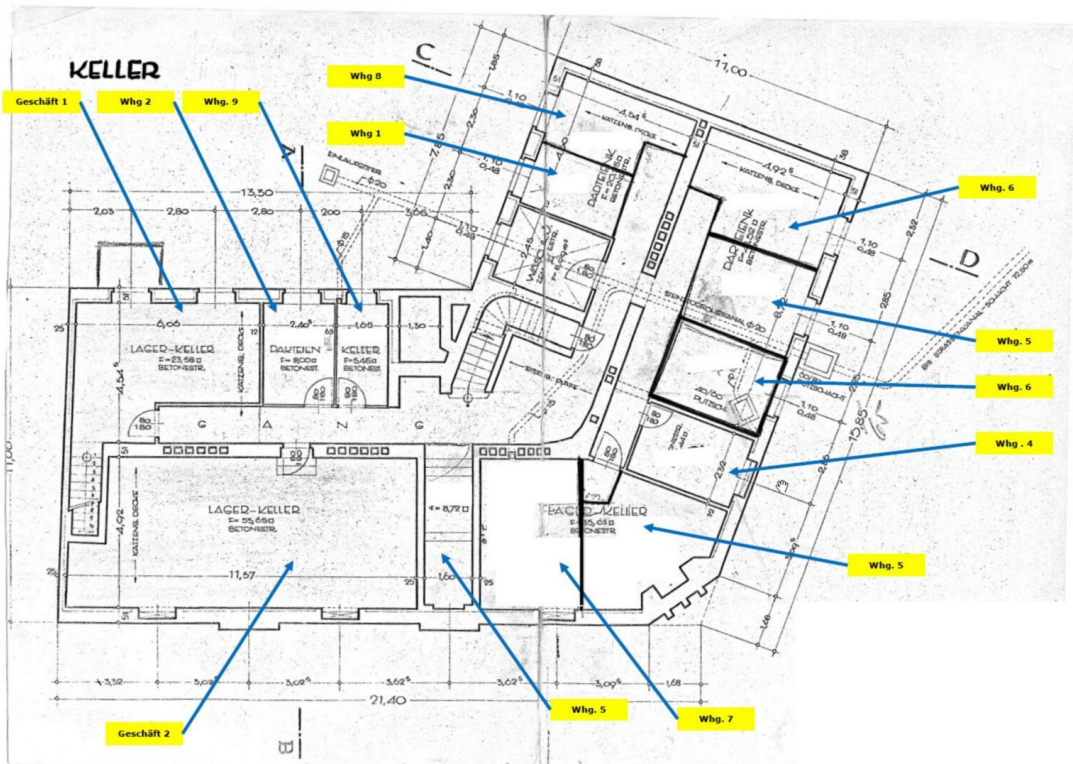
**2. Stock**

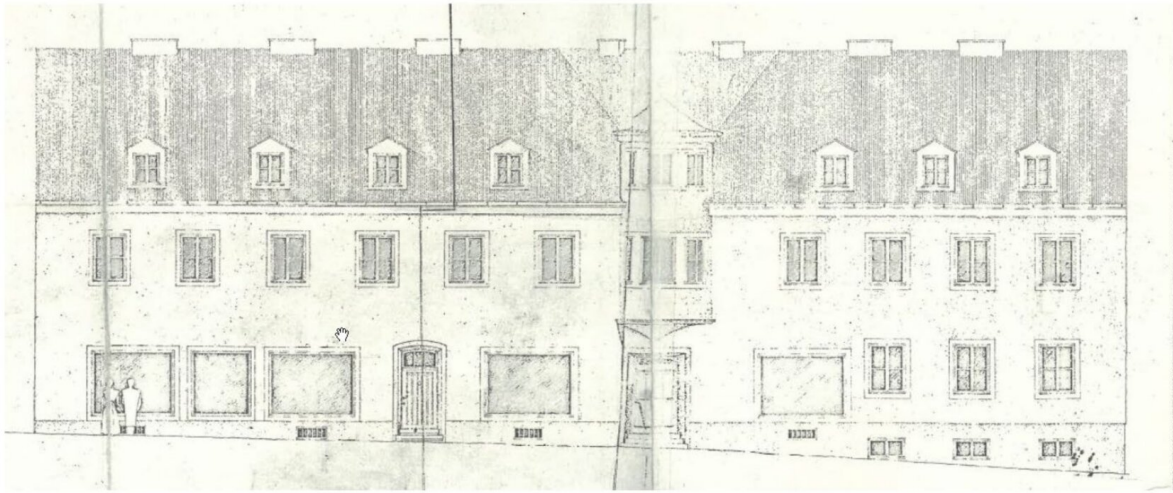
Top	7	43,50	qm
Top	8	60,50	qm
Top	9	113,15	qm



F H I







Damberggasse

Johannesgasse

### Abgewinkelte Straßenansicht

# Objektbeschreibung

## BESTAND

Zum Verkauf gelangt ein Eckzinshaus, das sich über drei Geschosse erstreckt. Beim ersten Blick fallen einem sofort die zahlreichen Dachgauben sowie der entzückende Erker an der Ecke ins Auge. Das verleiht dem Zinshaus seinen besonderen ländlichen Charme.

Insgesamt beherbergt das Haus neuen Wohnungen und zwei Geschäftslokale. Im Erdgeschoss befinden sich neben den beiden Geschäftslokalen bereits zwei Wohnungen. Vier weitere Wohnungen sind im ersten Stock angesiedelt, die restlichen drei sind im zweiten Stock. Damit verfügt das Haus über eine Gesamtwohnnutzfläche von 684 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 34 m<sup>2</sup> und 113 m<sup>2</sup> und bieten daher für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum. Aktuell sind 76,4 % der Einheiten aufgrund eines möglichen Dachausbaues strategisch leerstehend und 23,6% unbefristet vermietet. Bei einem Dachausbau können noch weitere 60 m<sup>2</sup> an Wohnraum entstehen sowie Freiflächen gestaltet werden.

## POZENZIAL

Bei dem Zinshaus in der Damberggasse handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem enormen Entwicklungspotenzial, welches im Zuge eines Ausbaus herausgeholt werden kann.

Laut einer unverbindlichen Vorstudie eines Architekten kann noch eine weitere Wohnnutzfläche mittels Dachgeschossausbau erschaffen werden.

Dabei würden insgesamt 60 m<sup>2</sup> an neuer Wohnnutzfläche entstehen. Die Studie wurde bereits von einem Architekten mit dem Magistrat Altstadterhaltung Steyr abgestimmt.

Dieser Planung entsprechend, kann das bestehende Dachgeschoss hofseitig aufgeklappt und ein zusätzliches Galeriegeschoss errichtet werden. Außerdem ist ein Bau von diversen Freiflächen für diese Liegenschaft vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist geplant, sowohl Balkone und Terrassen, als auch einen zusätzlichen Stellplatz zu erbauen. Damit bietet das Zinshaus viele Möglichkeiten zur weiteren Verwendung.

## LAGE

Die Damberggasse ist zentral gelegen und punktet dadurch mit Ihrer hervorragenden Infrastruktur. Der Bahnhof Steyr ist fußläufig in nur 4 Minuten erreichbar. Wichtige Nahversorger, Apotheke, Geschäfte und Lokale befinden sich gleich in der Nähe.

Hauptmietzins IST € 16.380,-- p.a/IST Rendite 1,7 %



Hauptmietzins SOLL € 70.840,-- p.a/SOLL Rendite 7,2 %

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap