

Schönes bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 6969

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schillerstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	495,06 m ²
Heizwärmebedarf:	43,42 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



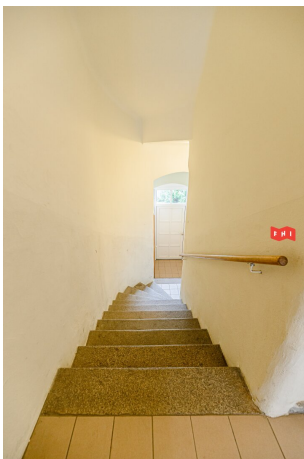
Patrick Zauner

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

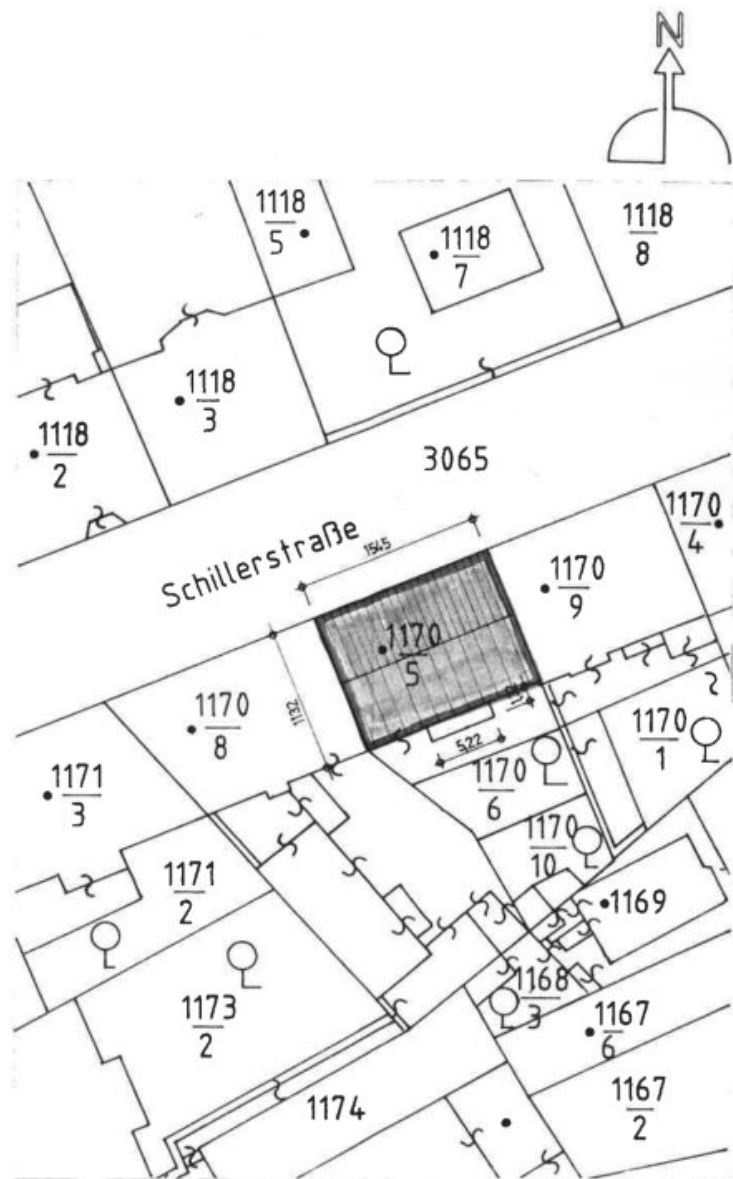
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







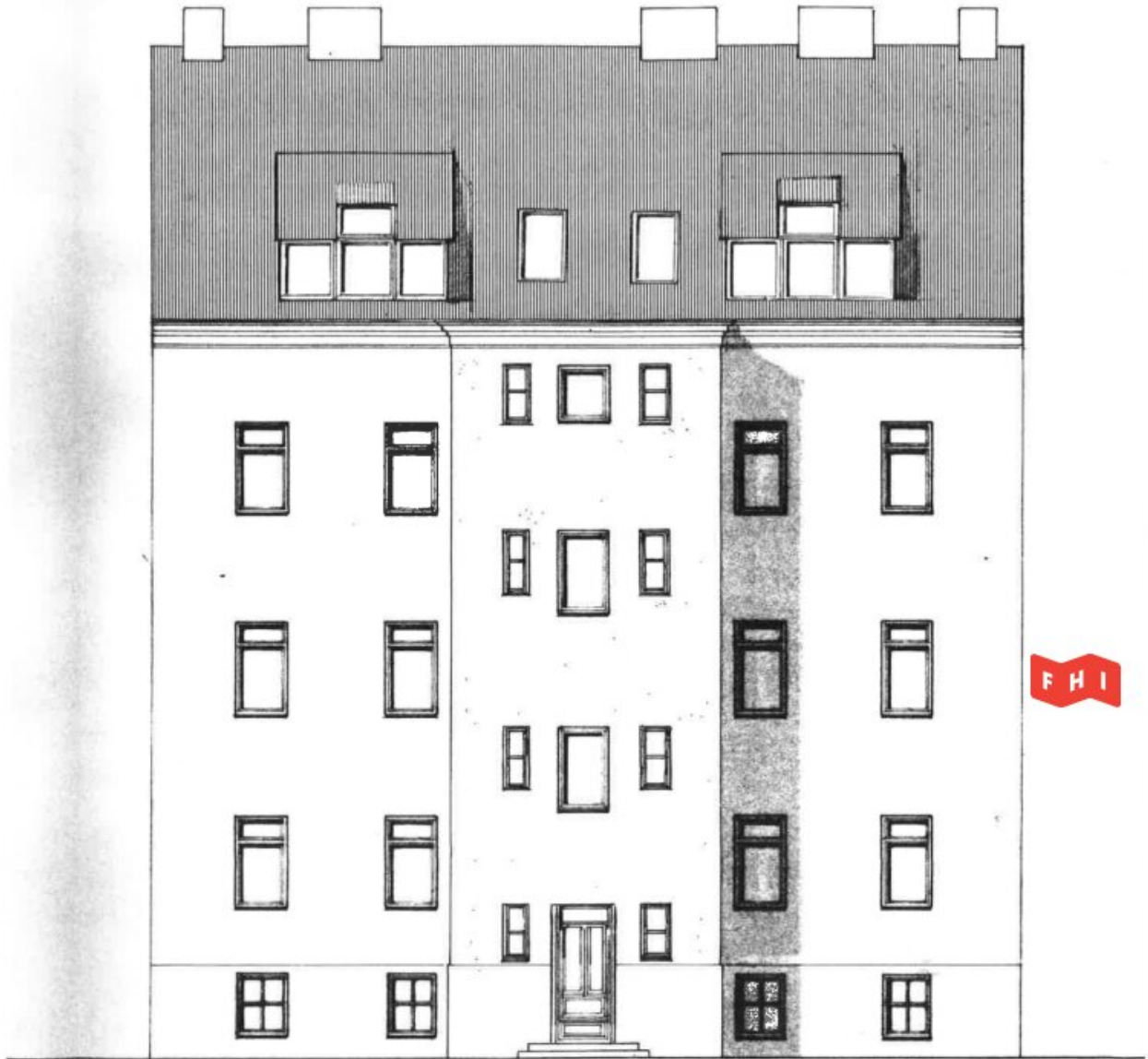


LAGEPLAN

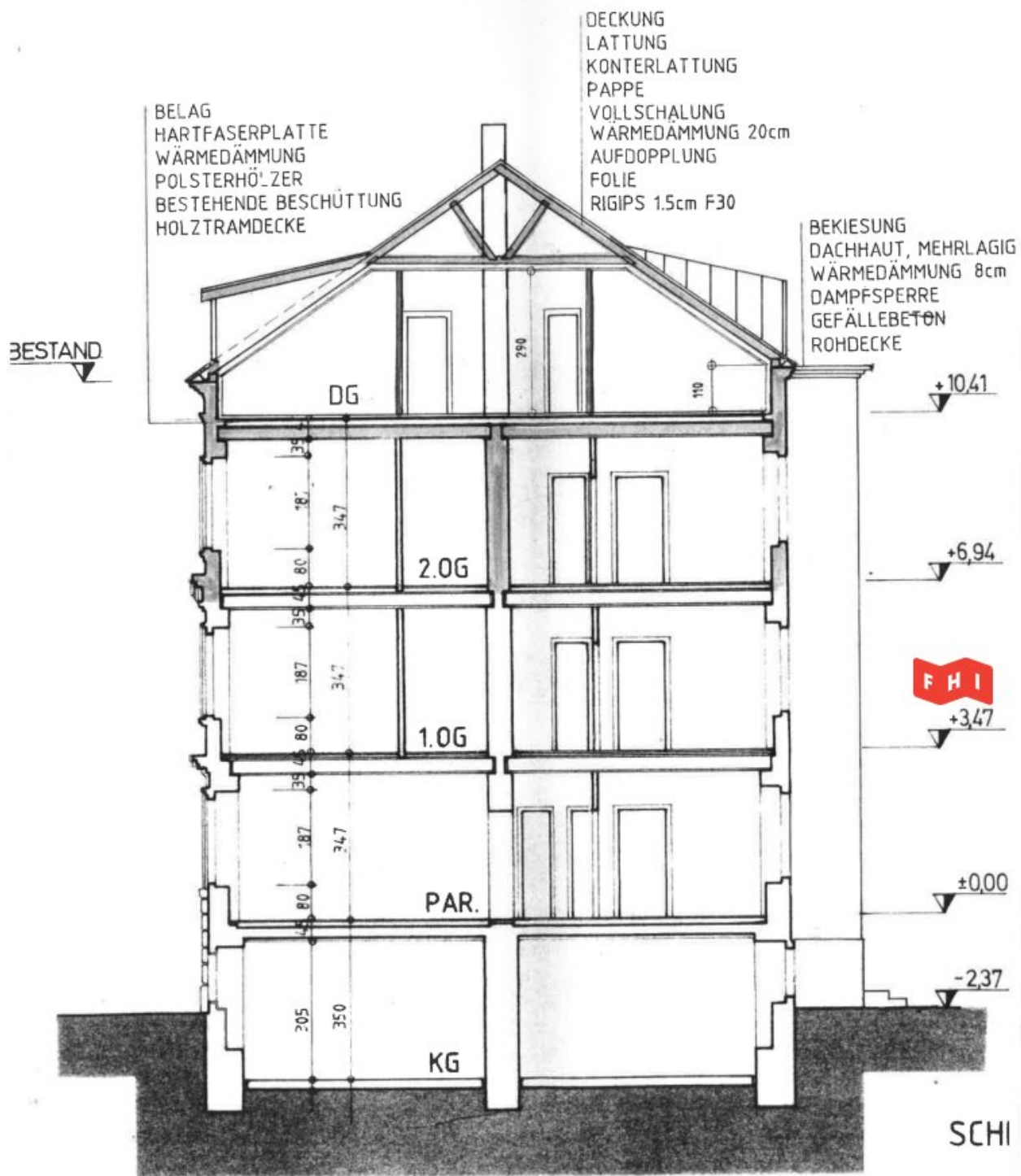
1:500

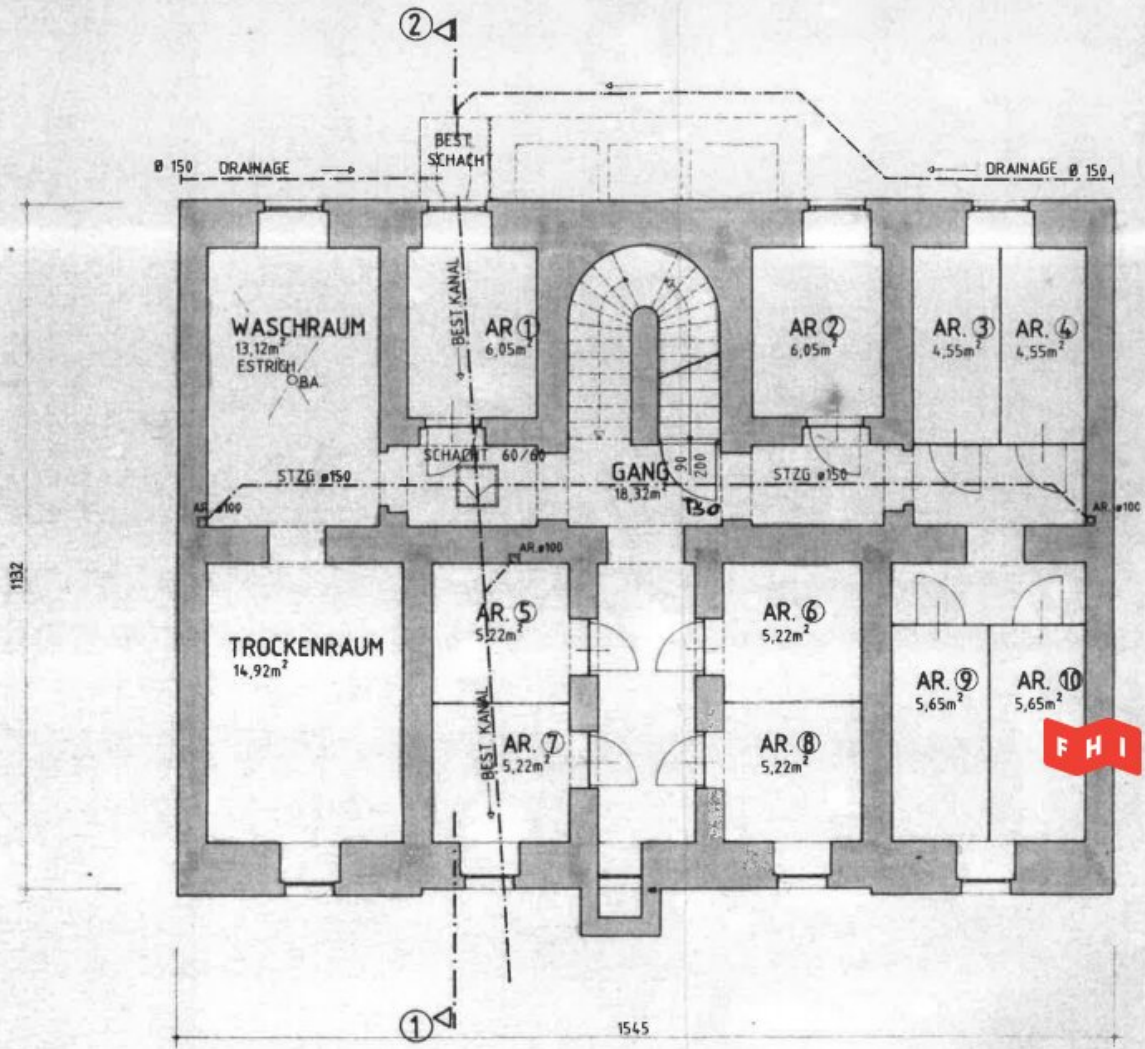


NORDANSICHT

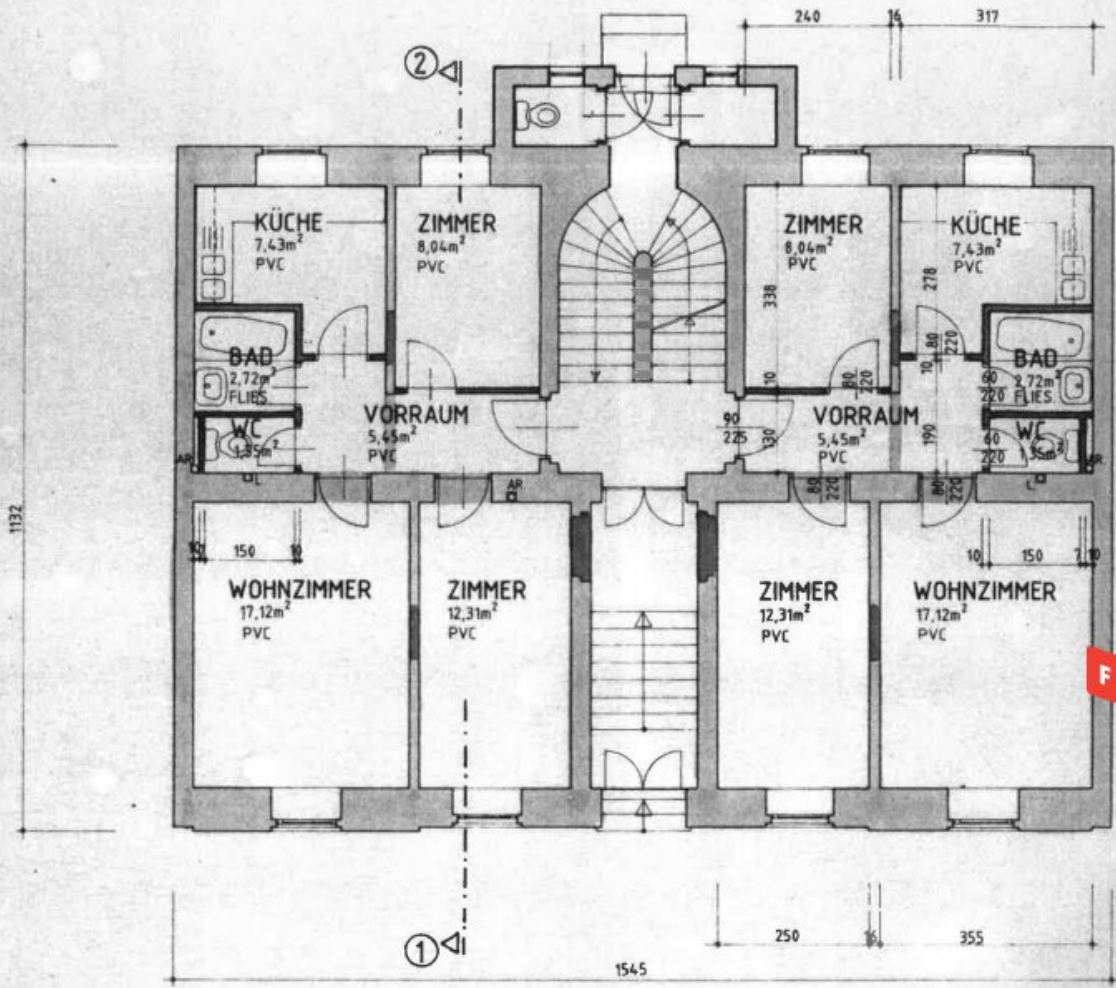


SÜDANSICHT

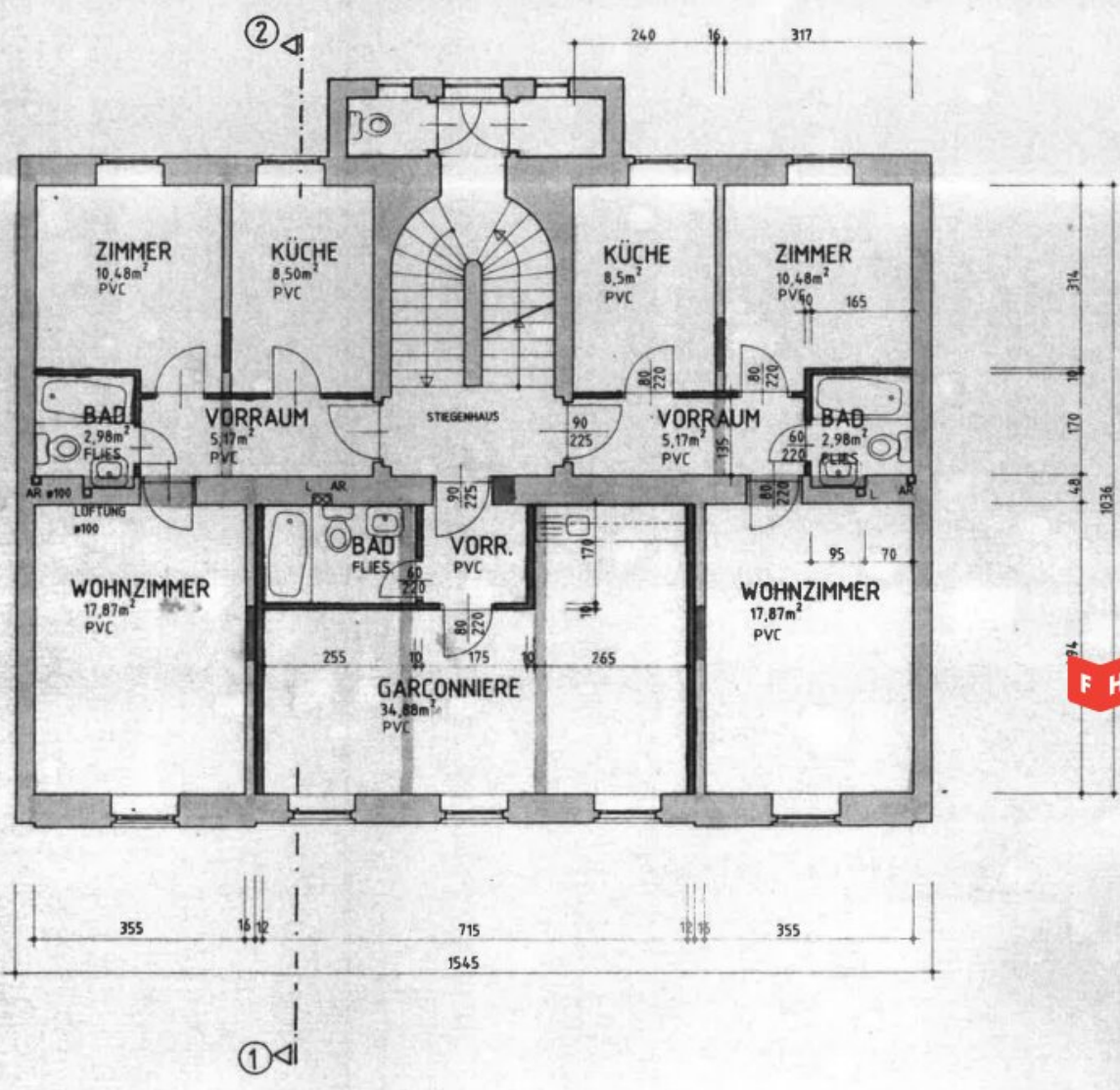




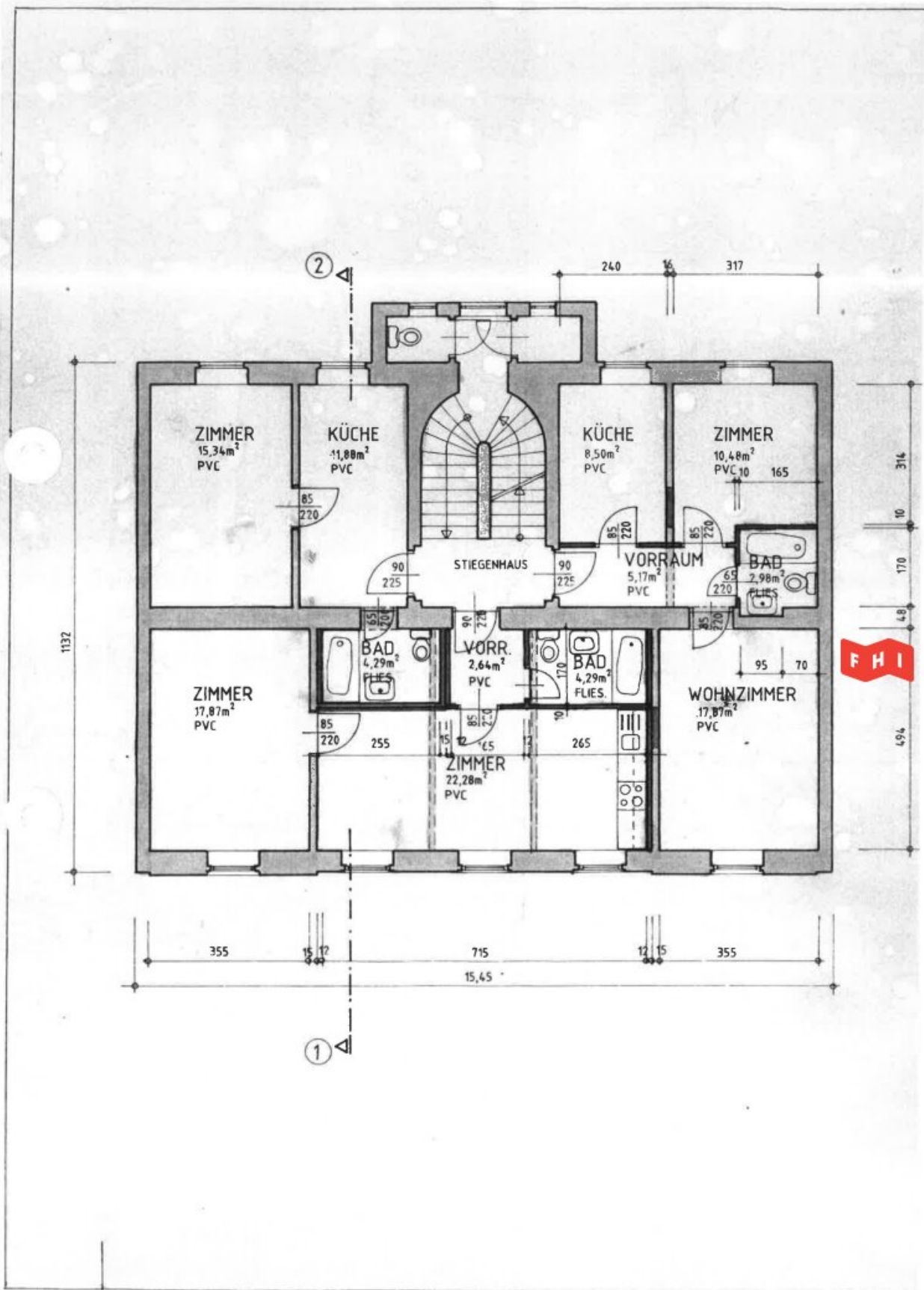
KELLERGESCHOSS

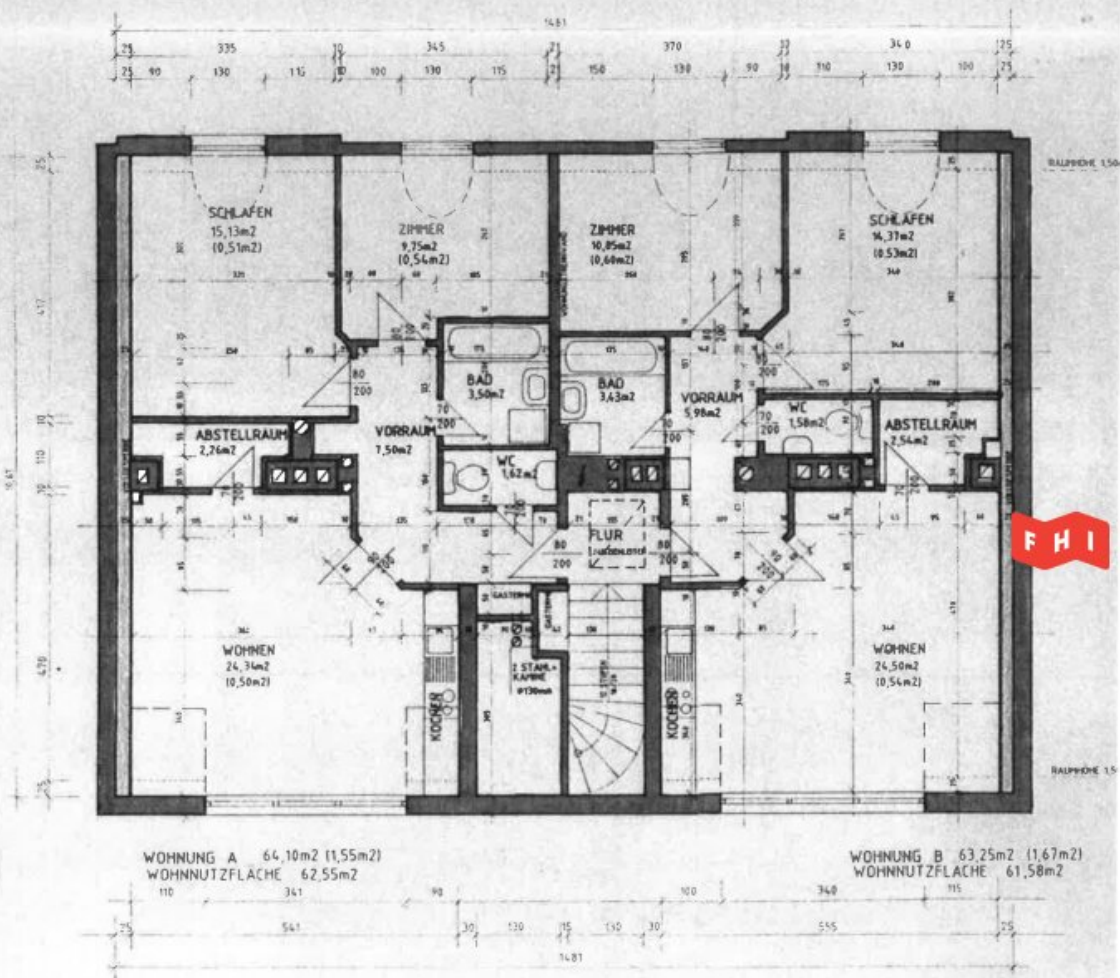


PARTERRE



1. OBERGESCHOSS





DG. - GRUNDRISS

Objektbeschreibung

BESTAND

Es handelt sich um ein Zinshaus mitten in der Linzer Innenstadt mit einer Grundstücksfläche von knapp 320 m². Mit der pastellrosafarbenen Fassade hebt sich das Wohnhaus von den umliegenden Gebäuden in der Schillerstraße deutlich ab. Die zahlreichen detaillierten Stuckverzierungen und die prachtvolle Holzeingangstür verleihen dem Zinshaus seinen besonderen Charme.

Auf einer Nutzfläche von 500 m² beherbergt das Zinshaus zehn Wohnungseinheiten. Diese teilen sich über Parterre, erstes und zweites Obergeschoss sowie Dachgeschoss auf. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein geräumiges Kellerabteil mit rund 5 m². Im Kellergeschoss befinden sich außerdem gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 31m² und 63 m² und bieten daher für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum. Das Haus ist bestandsfrei.

LAGE

Dank der hervorragenden Lage und ausgezeichneten Infrastruktur befindet sich die Liegenschaft in einer beliebten Wohngegend der Linzer Innenstadt. Das Objekt steht im Herzen zwischen wichtigen Angelpunkten der Linzer Innenstadt, dem Linzer Hauptplatz und dem Hauptbahnhof. auch der beliebte Südbahnhofmarkt mit zahlreichen Ständen und Lokalen befindet sich in unmittelbarer Fußreichweite. Für Nutzer des öffentlichen Verkehrs liegen diverse Bus- und Straßenbahnlinien direkt vor der Haustüre.

POTENZIAL

Besonders zeichnet die Schillerstraße 44 ihr enormes Potenzial aus, denn laut einer unverbindlichen Studie eines Architekten kann noch einiges an weiterer Wohnnutzfläche herausgeholt werden. Durch einen hofseitigen Ausbau der bestehenden Wohnungen kann in jedem Geschoß eine zusätzliche Wohnnutzfläche von 38.41 m² entstehen. Das Zinshaus kann außerdem um zwei Dachgeschoße erweitert werden. Dabei würden insgesamt knapp 206 m² an neuer Wohnnutzfläche entstehen.

Potenzielle Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen sind in der Planung noch nicht mit einberechnet worden, aber zusätzlich umsetzbar. Auch ein Lifteinbau wäre eine Eventualität und rundet das Liegenschaftsprojekt perfekt ab.

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 <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap