

**Zinshaus mit enormen Entwicklungspotenzial in
ausgezeichneter Lage zu verkaufen**



Objektnummer: 6972

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hopfengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	937,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,42
Kaufpreis:	3.750.000,00 €
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











ERDGESCHOSS :

ROPFENGASSE

PROJET		PLAN (ÉTAT LIEU)	
ZINSHAUS		BESTANDSPLAN	
4001 LANC 19		ERDGESCHOSS	
diart		diart	
01/02		01/02	

E0.00 - FIBRE STRICHANGEBOT

LESSENE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Objektbeschreibung

BESTAND

Bei der Liegenschaft in der Hopfengasse handelt es sich um ein prächtiges Zinshaus, welches zu Beginn des Jugendstils erbaut wurde. Das zeigt sich sofort beim ersten Blick auf die traumhaft verzierte Fassade und dem prächtigen Holztor. Das gelbe Gebäude mit bezaubernden Details rund um die Fenster strahlen zwischen den modernen Bauten auf der Hauptstraße hervor. Mehr als 900 m² Nutzfläche erstrecken sich über Keller, Erdgeschoss sowie erstes, zweites und drittes Obergeschoß. Darunter befinden sich aktuell 11 Wohneinheiten, 3 Lager sowie ein Atelier und eine Galerie. Aktuell sind laut der Zinsliste der Hausverwaltung 20 % der Wohneinheiten befristet und 39,69 unbefristet vermietet. Der Rest steht strategisch leer, da aus dem Zinshaus noch einiges an Potenzial rausgeholt werden kann. Besonders erwähnenswert ist der hervorragende Zustand des Gebäudes, da sämtlich anfallende Sanierung stets mit Sorgfalt erledigt wurden. Teil der Modernisierung war außerdem der Einbau eines Aufzugs

POTENZIAL

Bei dem Zinshaus in der Hofengasse handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem enormen Entwicklungspotenzials, welches im Zuge eines Ausbaus herausgeholt werden kann. Für das Objekt liegt eine unverbindliche Studie vor, wodurch zwei neue Geschosse mit einer Nutzfläche von knapp 380 m² entstehen könnten. Außerdem besteht die Möglichkeit einen hofseitigen Zubau zu gestalten. Mit allem baulichen Erweiterungen könnte eine Gesamtnutzfläche von ca. 1316 m² erzielt werden

LAGE

Überzeugt werden Mieter auch durch die kaum zu überbietende Lage in der Hopfengasse nahe des Altstadtviertels und der Inneren Stadt. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und punktet dadurch mit ihrer hervorragenden Infrastruktur. Damit sind fußläufig binnen 15 Minuten alle wichtigen Anlaufstellen für Nahversorgung, Infrastruktur, Medizin sowie umfassende Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Restaurants, Museen und Casino erreichbar. Die traumhafte Donauuferpromenade und der Bauernberg bildet für potenzielle Anrainer den perfekten Erholungsraum

?Hauptmietzins IST € 36.672,-- p.a/IST Rendite 1 %

Hauptmietzins SOLL € 70.780,-- p.a/SOLL Rendite 1,9 %

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap