

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



**Objektnummer: 6957**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adlergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	584,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	584,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	714,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 171,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,17
Kaufpreis:	2.100.000,00 €
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

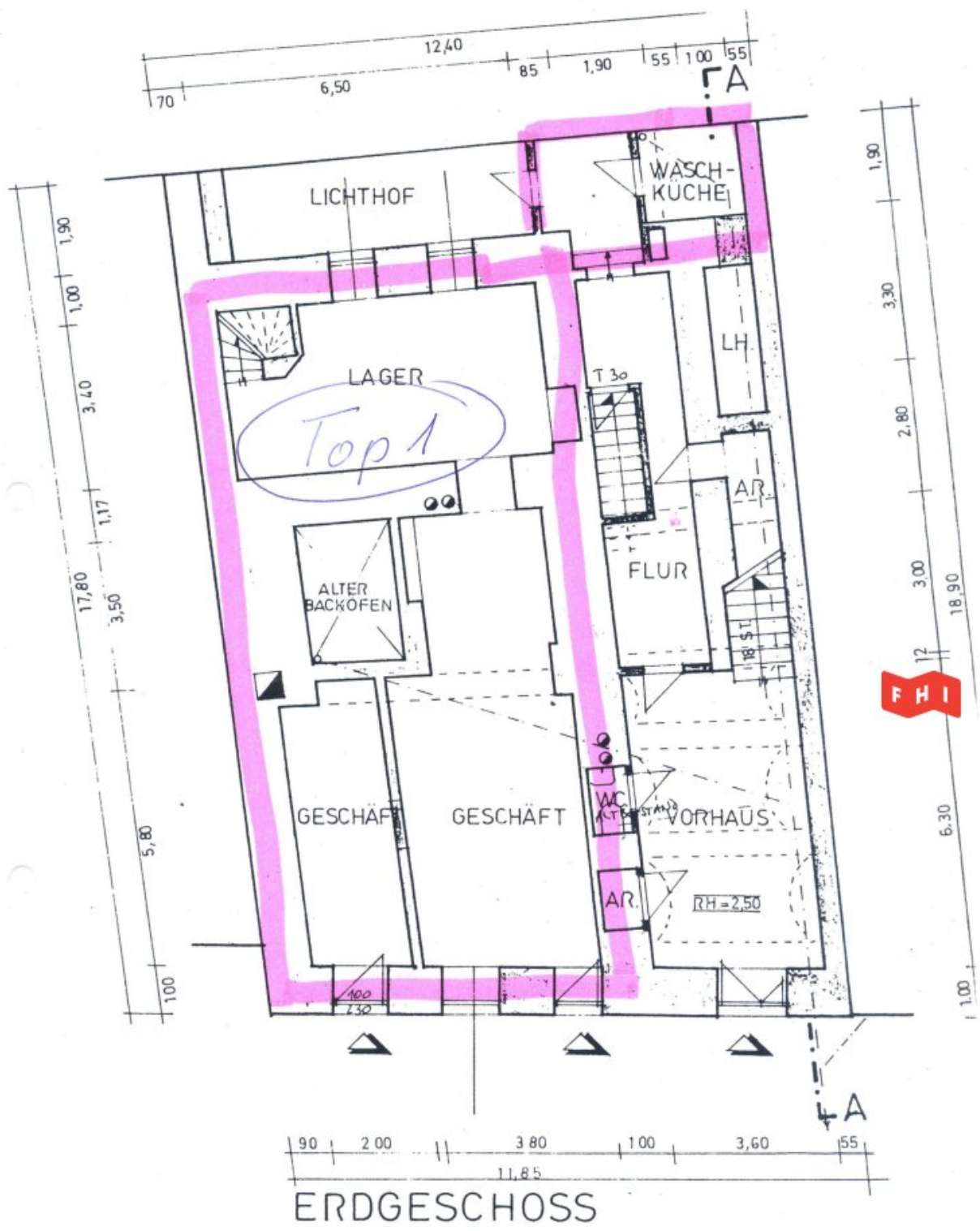
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Ve

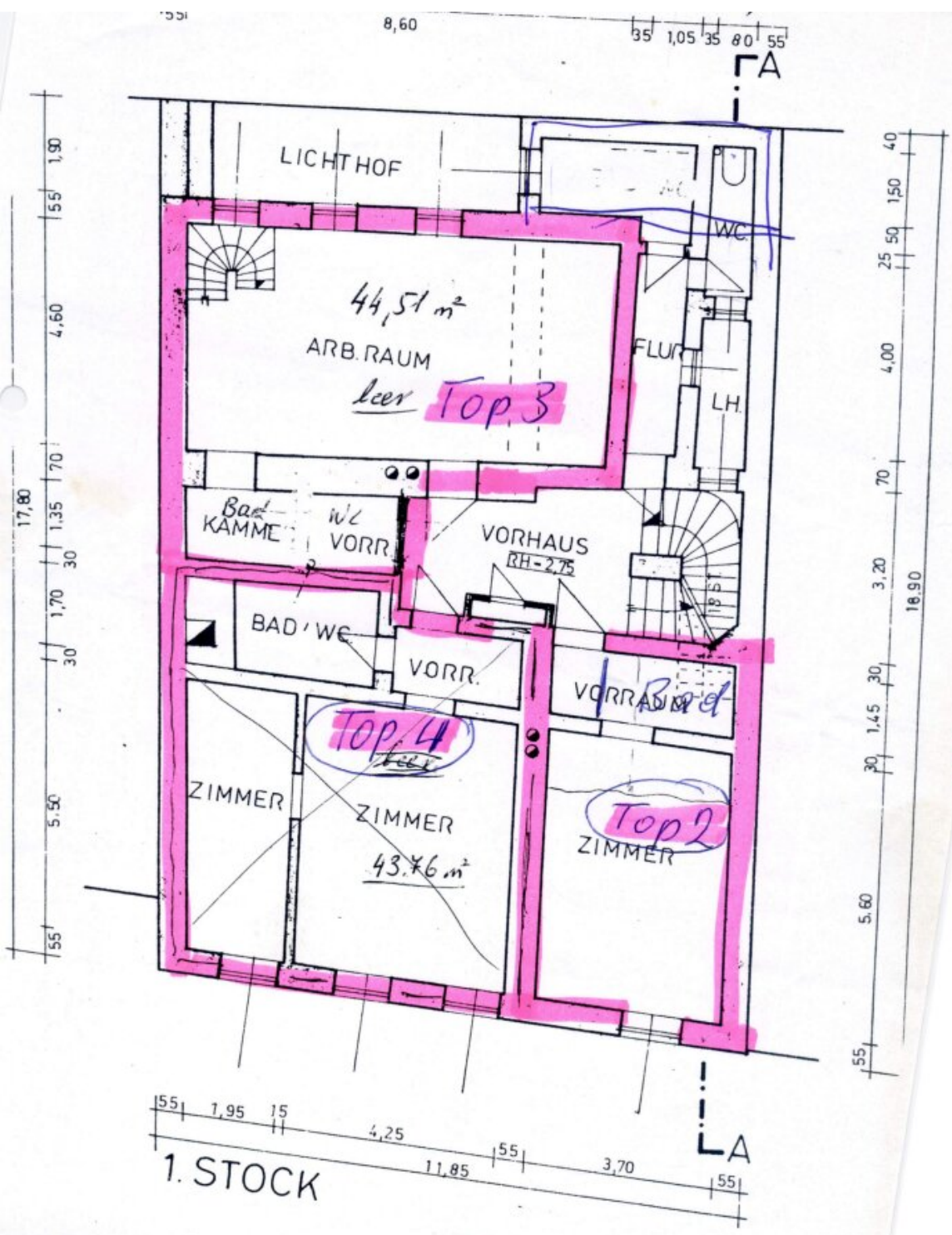


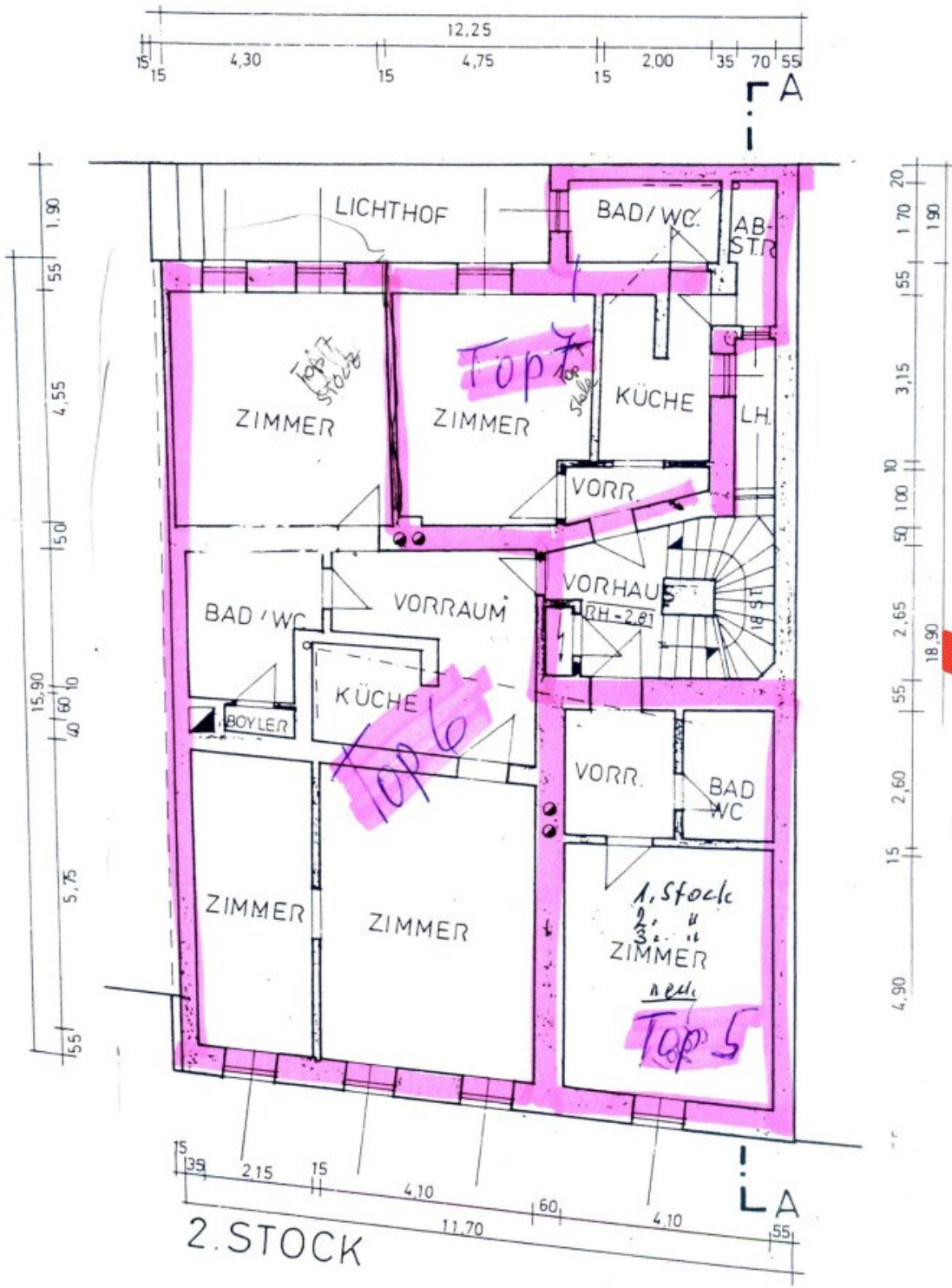






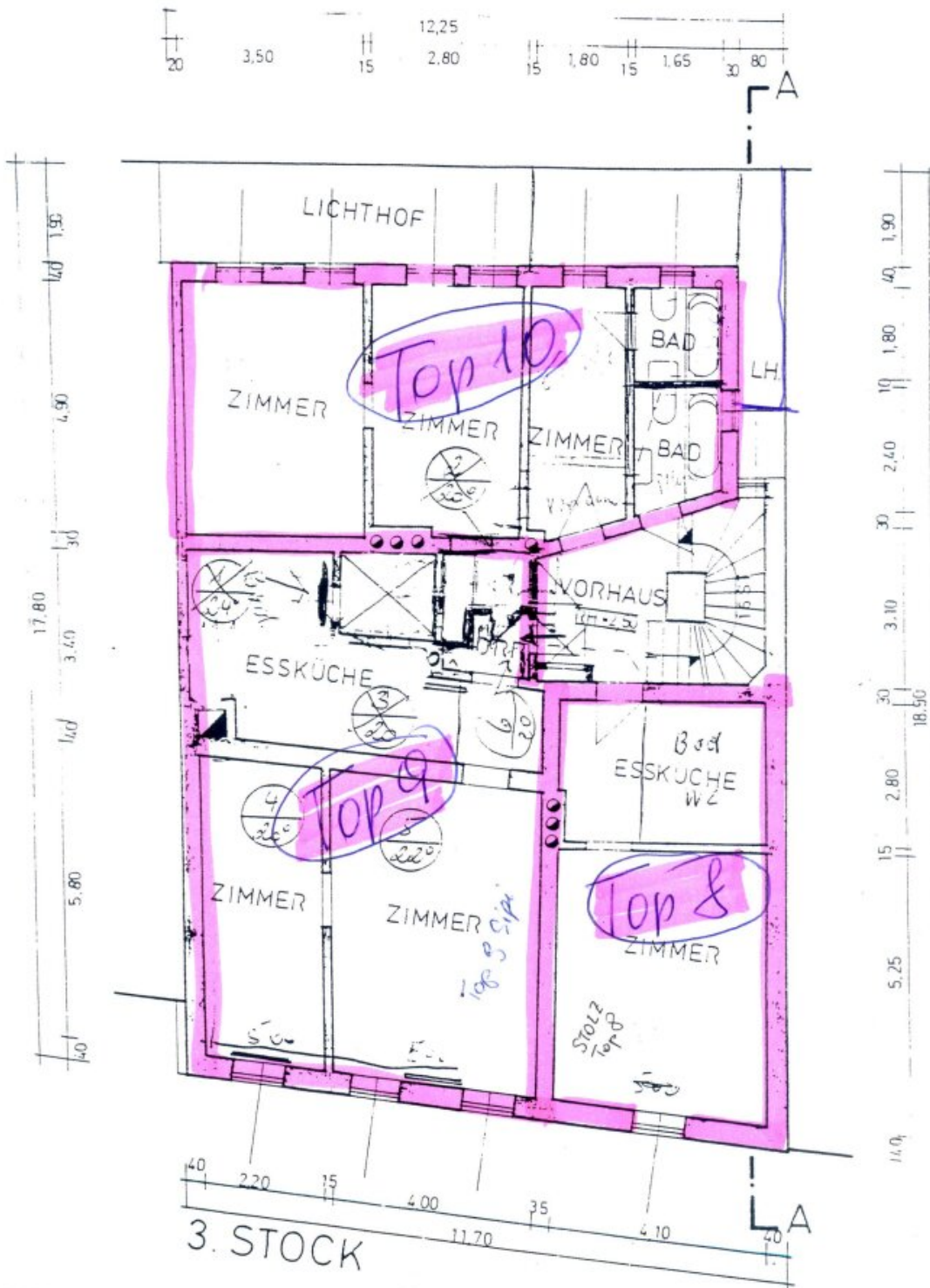
ERDGESCHOSS

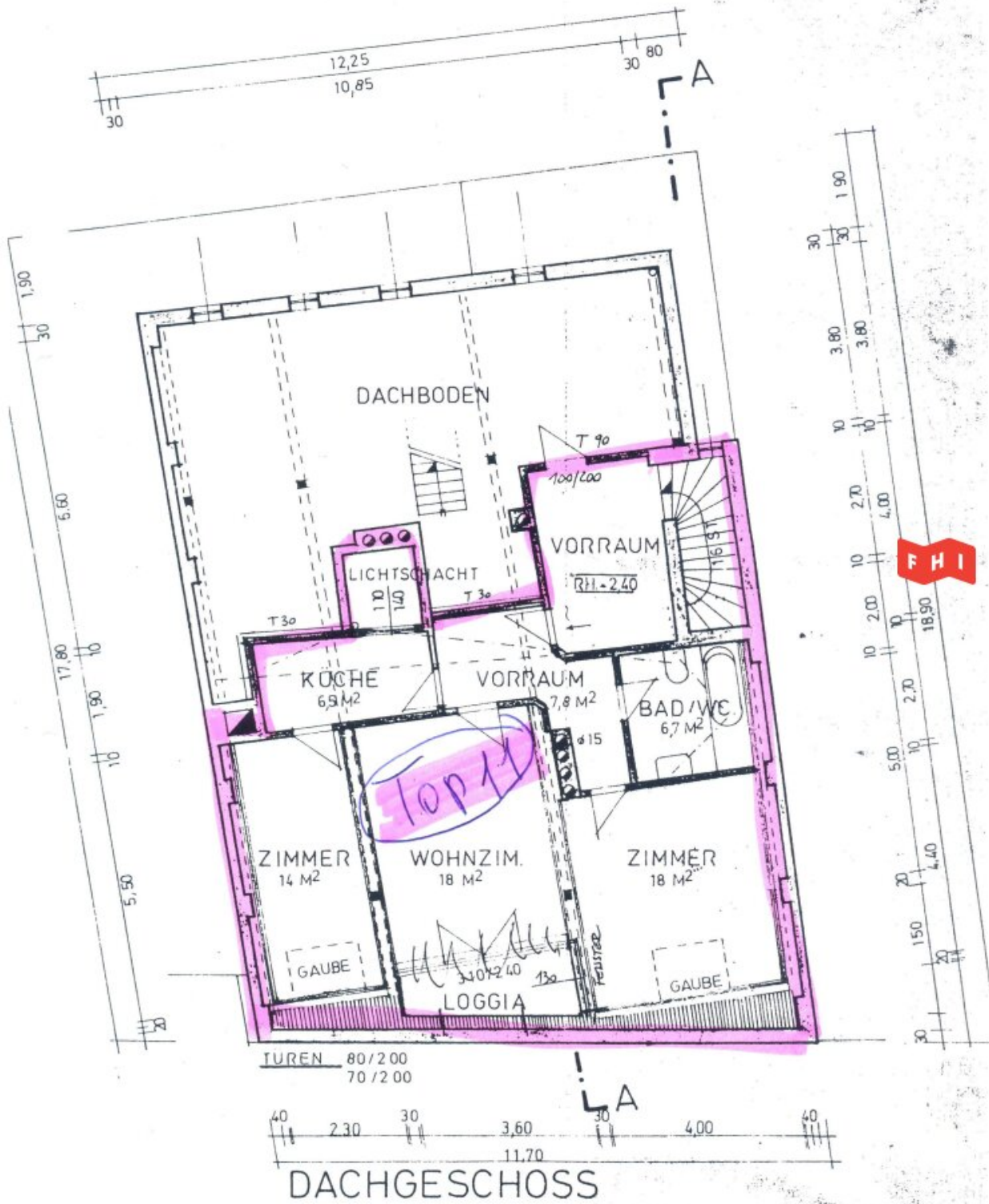




2. STOCK









# Objektbeschreibung

## 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.

## 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 m2 Erzielbare NFL inkl. gew. Nebenflächen

HMZ IST € 39.200,--, p.a/Rendite 1,8 %

HMZ SOLL € 76.900,-- p.a/Rendite 3,6 %

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 <750m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap