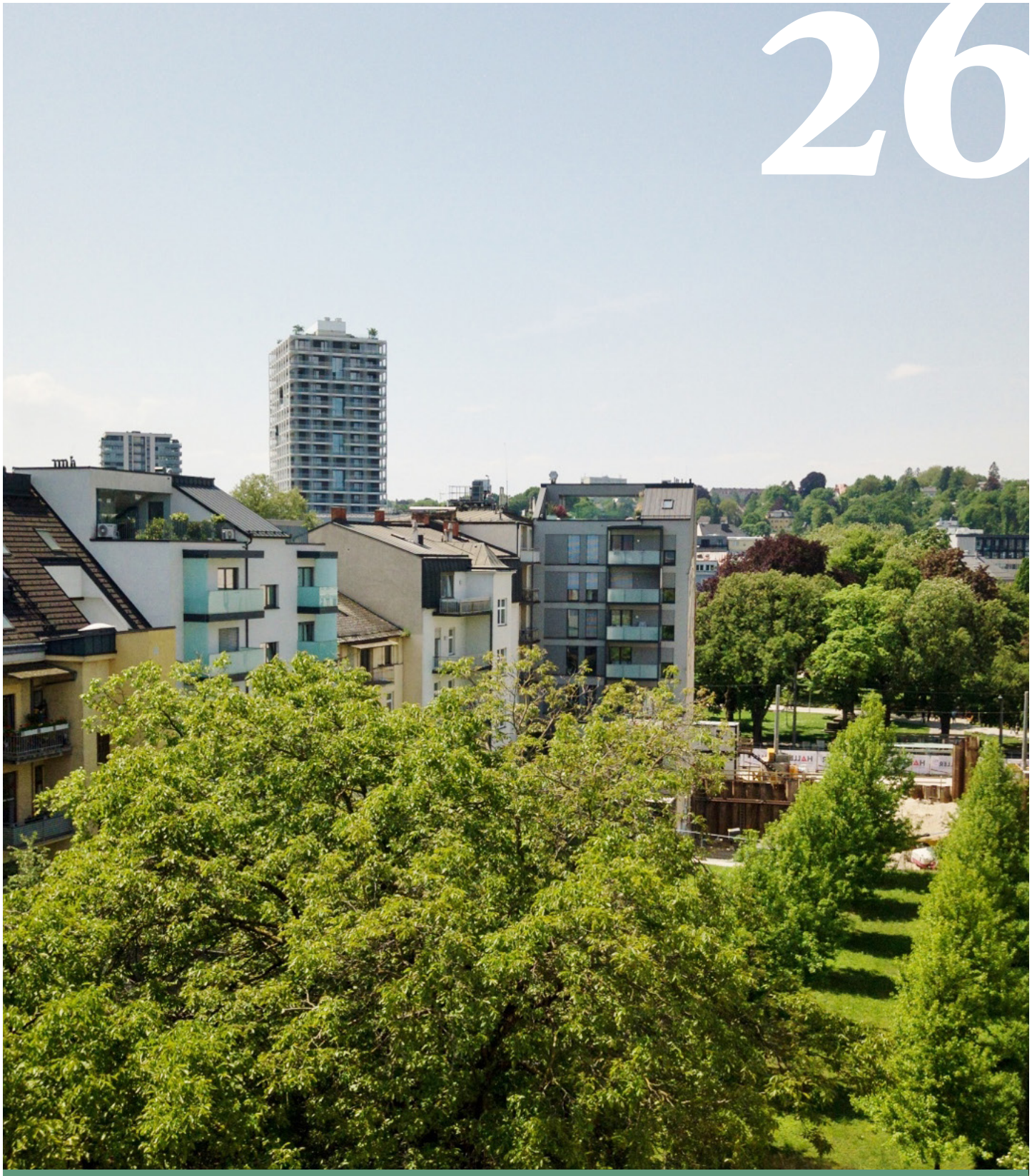


ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IM LINZER ZENTRUM

Altbauwohnung + ca. 194 m² Rohdachboden

SÜDTIROLERSTRASSE 26 - 4020 LINZ







Daten

BESTAND - Top 6

Wohnfläche: ca. 84,09 m²
Zimmer: 3,5 Zimmer
Kellerabteil: ca. 4,27 m²
Heizung: Gas
Baujahr: ca. 1890

POTENZIAL - Top 7 Rohdachboden

Rohdachboden: ca. 193,67 m²

- Unverbindliche Planungsskizze für 4 mögliche Wohneinheiten.
- Potenzielle Wohnfläche: ca. 175,07 m²
- Ausbau innerhalb des bestehenden Dachkörpers als mögliches Entwicklungsszenario
- Umsetzbarkeit im Zuge einer konkreten Projektentwicklung zu prüfen



Linzer Altbauwohnung mit Charme.

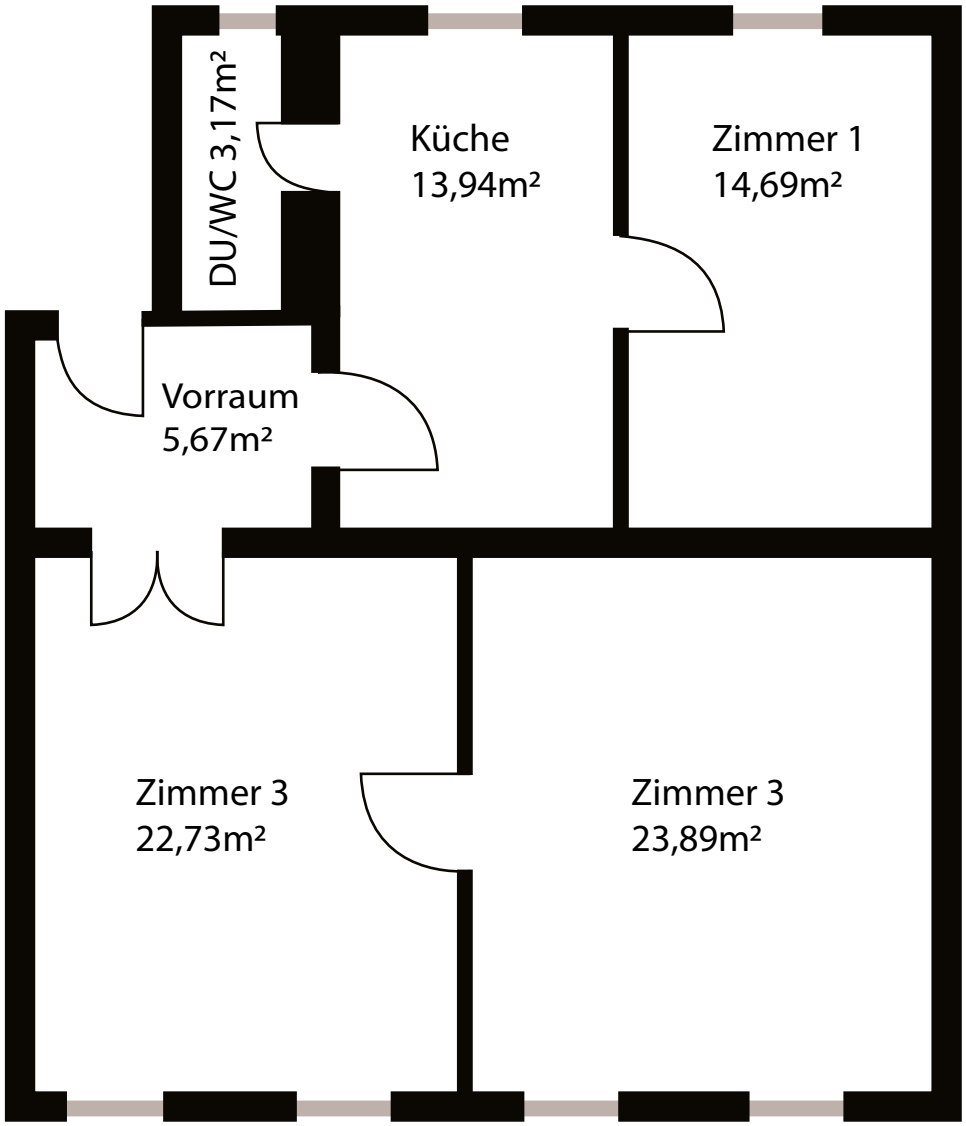
Mitten in Linz, nahe dem Musiktheater und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, befindet sich die bestehende Altbauwohnung Top 6 mit ca. 84,09 m² Wohnfläche. Hohe Räume, große Fenster und die klassische Altbausubstanz prägen den Charakter der Wohnung. Die Raumaufteilung umfasst eine Küche, drei Zimmer, Vorraum sowie Dusche/WC und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Das besondere Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft eröffnet sich eine Etage höher: Über der Bestandswohnung befindet sich ein großzügiger Rohdachboden mit ca. 193,67 m².

Highlights

- Zentrale Lage in Linz
- Bestandswohnung Top 6 mit ca. 84,09 m²
- Rohdachboden Top 7 mit ca. 193,67 m²
- Unverbindliche Planungsskizze für 4 mögliche Wohneinheiten
- Ca. 175,07 m² potenzielle Wohnfläche laut Planungsskizze
- Blick über Linz und teilweise ins Grüne
- Nutzwertgutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte vorhanden
- Interessantes Potenzial für Anleger, Projektentwickler und private Entwickler







Grundriss

Top 6 | 2. OG rechts

Vorraum	ca. 5,67 m²
Küche	ca. 13,94 m²
Dusche/WC	ca. 3,17 m²
Zimmer 1	ca. 14,69 m²
Zimmer 2	ca. 22,73 m²
Zimmer 3	ca. 23,89 m²
GESAMT:	**ca. 84,09 m²**





wohnen



kochen







leben



Raum für Ideen

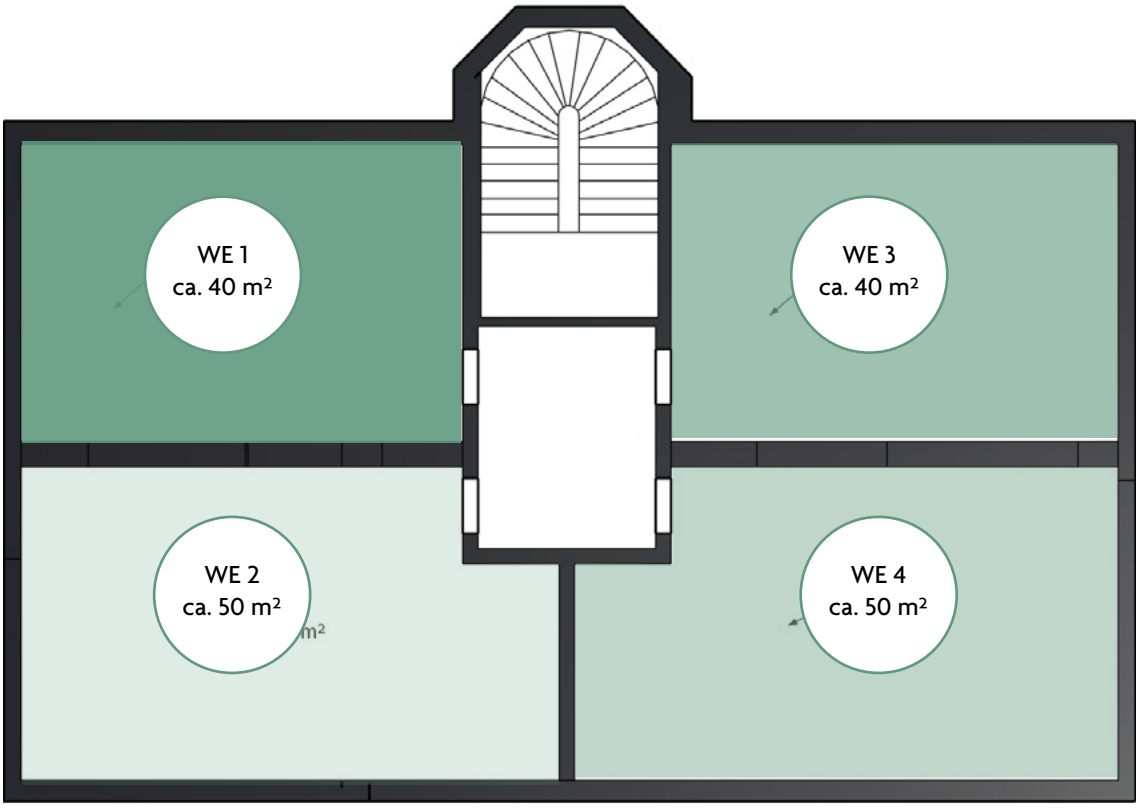
Über der bestehenden Wohnung erstreckt sich ein großzügiger Rohdachboden. Das aktuelle Nutzwertgutachten weist Top 7 als sonstige selbständige Räumlichkeit (Rohdachboden) mit ca. 193,67 m² aus. Der bestehende Dachraum eröffnet interessante Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung. Im Mittelpunkt der Neuvermarktung steht ein möglicher Ausbau innerhalb des bestehenden Dachkörpers. Die konkrete bauliche, technische, rechtliche und behördliche Umsetzbarkeit ist im Zuge einer Projektentwicklung zu prüfen.





Unverbindliche Planungsskizze

Die unverbindliche Planungsskizze veranschaulicht beispielhaft eine mögliche zukünftige Nutzung des bestehenden Rohdachbodens. Dargestellt ist eine Aufteilung in vier kompakte Wohneinheiten.



UNVERBINDLICHE PLANUNGSSKIZZE

Wohneinheit 1: ca. 40 m²

Wohneinheit 2: ca. 50 m²

Wohneinheit 3: ca. 40 m²

Wohneinheit 4: ca. 50 m²

W
S
N
O

ca. 180 m² potenzielle Wohnfläche gesamt

Pflichthinweis: Die Darstellung ist eine unverbindliche Planungsskizze und dient ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen zukünftigen Nutzung. Sie stellt keine genehmigte Einreichplanung dar. Die tatsächlichen Flächen sowie die bauliche, technische, rechtliche und behördliche Umsetzbarkeit sind im Zuge einer konkreten Projektentwicklung zu prüfen.

Vision

WAS WÄRE, WENN?

Wie könnte sich der bestehende Rohdachboden nach einem hochwertigen Ausbau präsentieren? Die Visualisierung zeigt beispielhaft eine mögliche Gestaltungsidee innerhalb des bestehenden Dachraums und soll das räumliche Potenzial veranschaulichen.



Visualisierung / unverbindliche Darstellung einer möglichen zukünftigen Ausführung

Investmentpotenzial

Bestand und Entwicklung

ca. 84,09 m²	ca. 193,67 m²	ca. 180 m²
Bestandswohnung Top 6	Rohdachboden Top 7	angenommene DG-Wohnfläche

Die unverbindliche Planungsskizze auf der vorherigen Seite veranschaulicht vier mögliche Dachgeschoßwohnungen. Für die nachstehende Modellrechnung wird eine optimierte Ausführung mit insgesamt ca. 180 m² Wohnnutzfläche angenommen, beispielsweise zwei Wohnungen mit ca. 40 m² und zwei mit ca. 50 m².

Modellhafte Gesamtinvestition

Kaufpreis Top 6 und Top 7	€ 598.000,-
Erwerbsnebenkosten	ca. € 58.000,-
Angenommener Dachbodenausbau	ca. € 400.000,-
Gesamtinvestition	**ca. € 1.056.000,-**

Potenzielle Mieterträge

Dachgeschoß: ca 180 m² x € 15,25/m²	€ 2.745,- / Monat
Top 6: angenommener zukünftiger Hauptmietzins	€ 850,- / Monat
Potenzieller Netto-Hauptmietzins Gesamt P.A.	**ca. € 43.140,-**

Rechnerische Bruttorendite P.A.

ca. 4,1%

Unverbindliche Modellrechnung

WICHTIGE HINWEISE ZUR MODELLRECHNUNG

Ausbaukosten:
Die ca. € 400.000 beruhen auf einer vereinfachten, überschlägigen Annahme von rund € 2.000/m² Rohdachbodenfläche. Es handelt sich nicht um eine fachlich ermittelte Baukostenschätzung. Tatsächliche Kosten können erheblich abweichen.

Mieteinnahmen:
Für Top 6 werden zukünftig ca. € 850 monatlich angenommen; der zuletzt vorgelegte Nachweis nennt ab 01.08.2025 € 733,24 Netto-Hauptmietzins. Für das Dachgeschoß werden ca. € 15,25/m² angesetzt. Erzielbarkeit und mietrechtliche Zulässigkeit sind zu prüfen.

Rendite und Realisierbarkeit:
Die Rendite ergibt sich aus dem angenommenen jährlichen Netto-Hauptmietzins im Verhältnis zur modellhaften Gesamtinvestition. Finanzierung, Leerstand, nicht umlagefähige Kosten, Steuern und weitere Projektkosten sind nicht berücksichtigt. Flächen sowie bauliche und rechtliche Umsetzbarkeit sind ungeprüft.



Kaufpreis

SUMME **EUR 598.000,-**

PROVISIONSHINWEIS:
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

$HWB_{REF.SK}$ 197 Energieklasse: E

$f_{GEE.SK}$ 3,99 Energieklasse: F

GRUNDBUCH

GST.Nr. 1218/12
KG 45203

Linz

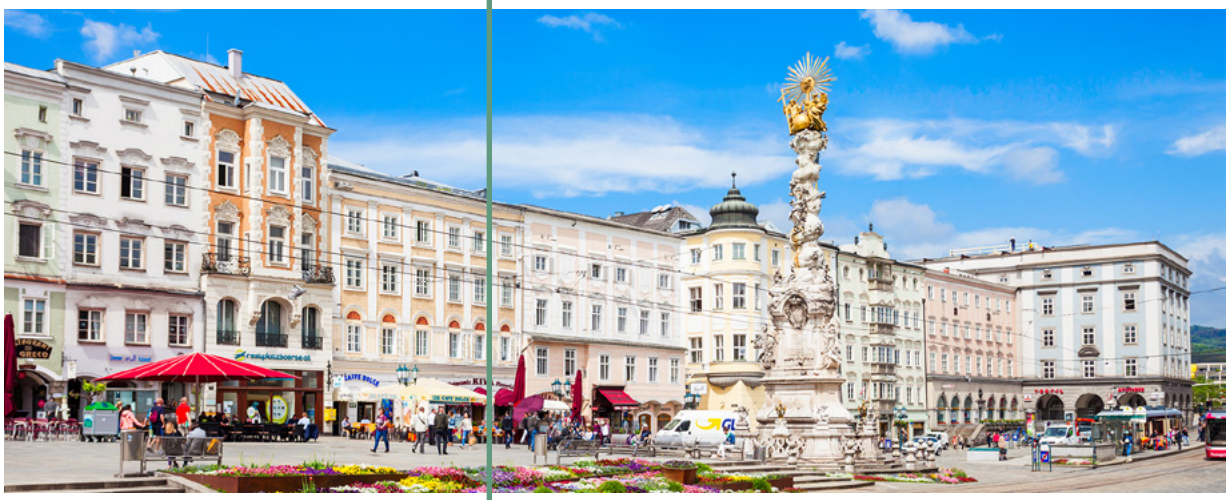
95,98km² | 214.987 Einwohner:innen

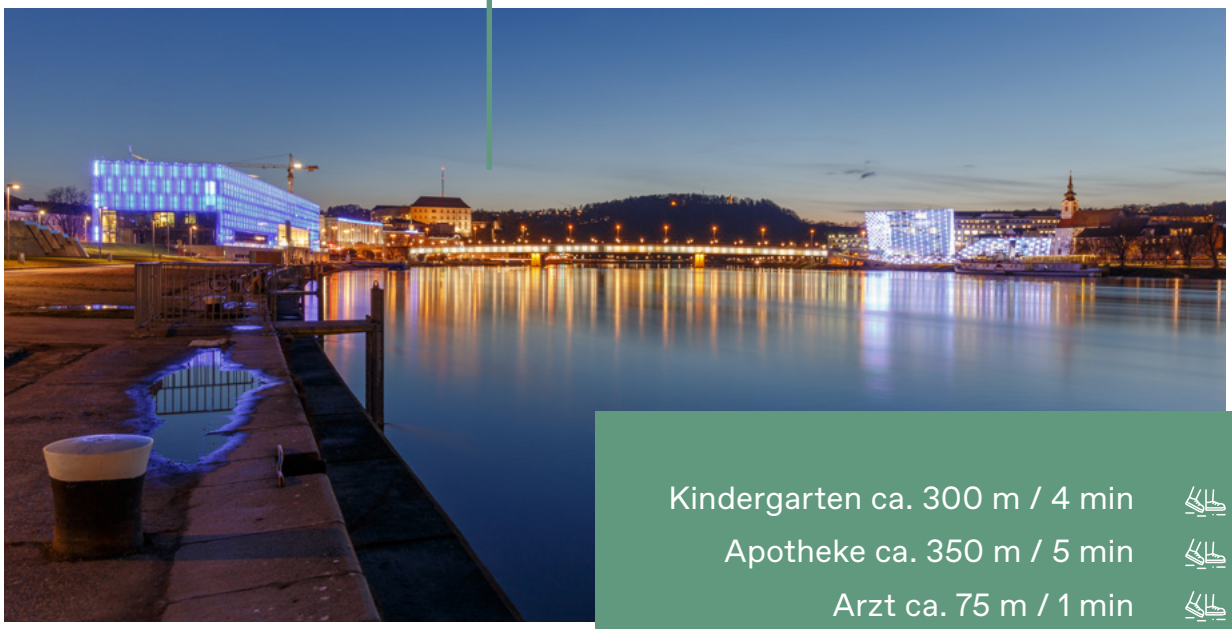


Direkt an der Donau verbindet Linz historischen Charme mit urbaner Vielfalt. Die oberösterreichische Landeshauptstadt begeistert mit ihrer Altstadt, dem barocken Hauptplatz und einer lebendigen Kunst- und Kulturszene. Als Kulturhauptstadt Europas 2009 und UNESCO City of Media Arts steht Linz für Kreativität und Innovation.

Die zentrale Lage in der Südtirolerstraße verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen: Landstraße, Musiktheater und Hauptbahnhof liegen in der Nähe, die öffentliche Anbindung sorgt für eine gute Erreichbarkeit im Alltag. Als bedeutender Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen bietet Linz attraktive Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien. Die Kombination aus zentraler Lage, Infrastruktur und Kulturangebot macht den Standort für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen interessant.

Entfernungen





Kindergarten ca. 300 m / 4 min

Apotheke ca. 350 m / 5 min

Arzt ca. 75 m / 1 min

Hauptbahnhof ca. 750 m / 10 min

Volksschule ca. 100 m / 1 min

Friseur ca. 140 m / 2 min

Nahversorger ca. 220 m / 3 min

JKU 7,9 km / 32 min

Fitnessstudio 750 m / 10 min

KONTAKT

“Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär



Christoph Blank BSc.

T: +43 699 10 15 05 15
E: christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.