



*Inn*haus

ZINSHAUS IN ZENTRALER LAGE

BAHNHOFSTRASSE 64 • 4910 RIED IM INNKREIS



BESTANDSINVESTMENT MIT *Substanz* UND LANGFRISTIGER *Perspektive*

In attraktiver Zentrumsnähe von Ried im Innkreis bietet sich mit diesem gepflegten Zinshaus eine interessante Gelegenheit für Investoren, die auf bestehende Wohnsubstanz, einen etablierten Mietmarkt und langfristigen Vermögensaufbau setzen.

Die Liegenschaft in der **Bahnhofstraße 64** umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, eine Garage mit 3 Stellplätzen und Frestellparkplätze mit ca. 515 m² vermietbarer Fläche. Das Gebäude wurde über die Jahre laufend saniert. Eine wesentliche Aufwertung erfolgte zuletzt 2016 mit der Erneuerung des Daches und der Errichtung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Damit verbindet das Objekt den Charakter eines gewachsenen Bestandsgebäudes mit einem zeitgemäßen Wohnstandard und einer für die Vermietung attraktiven Wohnungsstruktur.



EINE SOLIDE BASIS FÜR EIN LANGFRISTIGES *Investment*

Die Wohnungen verfügen über einen guten Ausstattungsstandard. Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit Parkett bzw. Laminat ausgestattet, die Badezimmer verfliest. Beheizt wird das Gesamtobjekt zentral mittels Fernwärme. Zwei Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, Top 1 zusätzlich über einen Eigengarten.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine ca. 80 m² große Garage mit drei Stellplätzen sowie vier weiteren Stellmöglichkeiten davor, insgesamt stehen somit sieben PKW Stellplätze zur Verfügung.



*Imn*haus
ZINSHAUS IN ZENTRALER LAGE



BESONDERS INTERESSANT FÜR *Investoren*

Neben der Immobilie selbst bietet die bestehende steuerliche Struktur einen interessanten Aspekt: Laut Eigentümer liegt ein steuerrechtliches Restnutzungsdauer Gutachten mit einer **AfA von 4,17 % anstelle von 1,5 %** vor.

Die konkrete steuerliche Nutzbarkeit ist selbstverständlich individuell mit der steuerlichen Beratung zu prüfen.





Eckdaten

- Zinshaus mit 5 Wohneinheiten
- Ca. 515 m² vermietbare Fläche
- Laufend saniertes Bestandsgebäude
- Dach und zwei Dachgeschosswohnungen 2016 neu errichtet
- Zentrale Fernwärmeheizung
- Balkone bzw. Eigengarten bei ausgewählten Einheiten
- Ca. 80 m² Garage
- Insgesamt 7 PKW Stellmöglichkeiten
- Attraktive Zentrums Lage in Ried im Innkreis
- Steuerrechtliches Restnutzungsdauer Gutachten mit 4,17 % AfA vorhanden



KAUFPREIS

€ 921.000,-

MIETEINNAHMEN PRO JAHR: € 54.851,-

RENDITE: ca. 6%

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: 31,7 kWh/m²a- Klasse B
f GEE : 1,36 - Klasse C

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 46149
EZ 635
GST-Nr. .672 / 859

Zinsliste

STOCK/TOP	GARTEN m ²	BALKON m ²	WNF m ²	BEZEICHNUNG	NETTO-KALTMIETE
0/0	50,00 m ²	-	84,00 m ²	3x Garage + WC	550,20 €
0/1	50,00 m ²	-	113,48 m ²	EG Wohnung	773,93 €
1/2	-	15,00 m ²	98,90 m ²	1 OG rechts (über Garage)	1.042,41 €
1/3	-	10,00 m ²	120,74 m ²	1 OG links	965,92 €
2/4	-	-	43,49 m ²	DG gerade	484,91 €
2/5	-	-	58,46 m ²	DG rechts	643,06 €

GRUNDRISS *Erdgeschoss*

Top 0

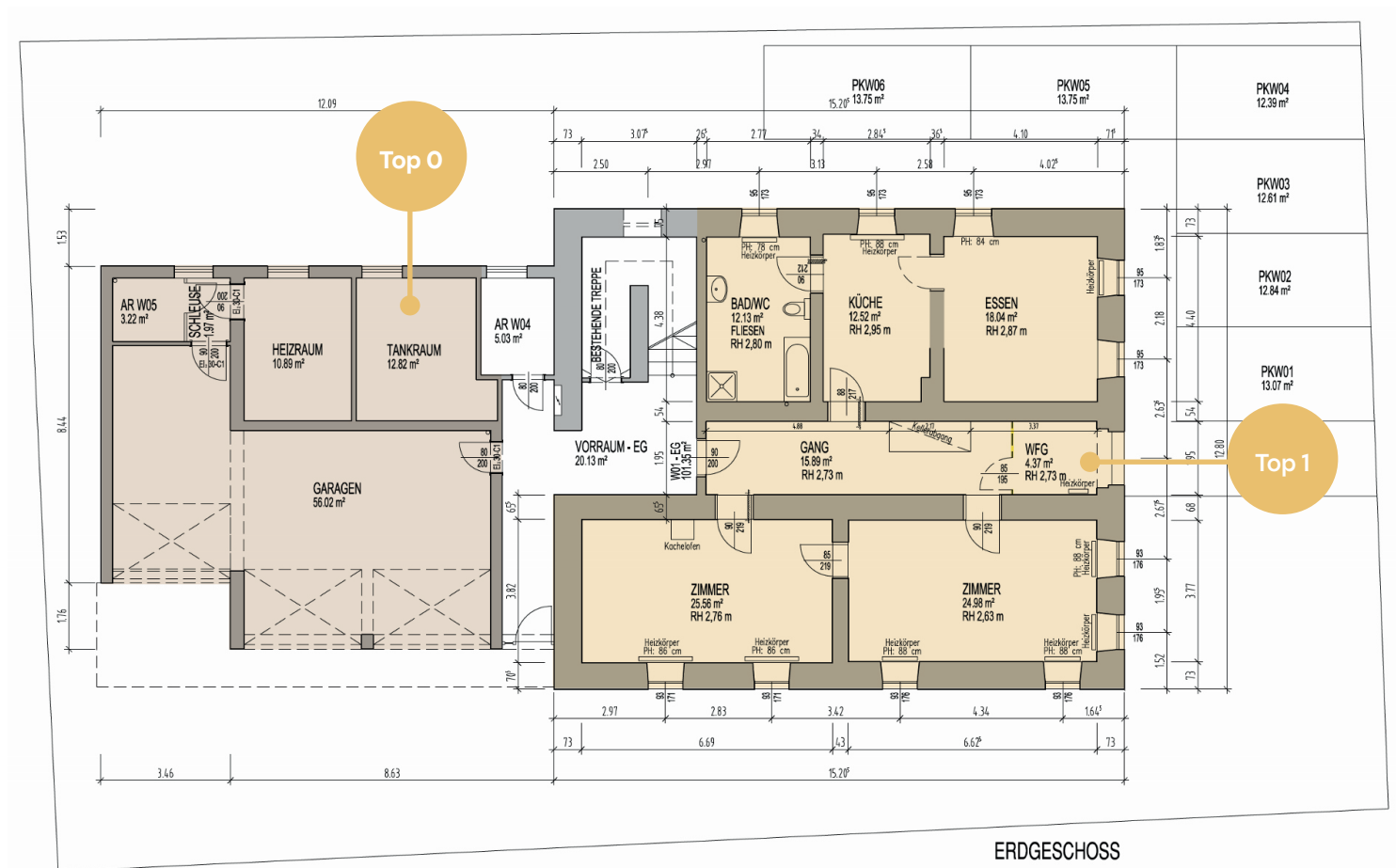
GARAGEN	56,02 m ²
AR W05	3,22 m ²
HEIZRAUM	10,89 m ²
TANKRAUM	12,82 m ²

Top 0 Gesamt 82,95 m²

Top 1

WFG	4,37 m ²
GANG	15,89 m ²
KÜCHE	12,52 m ²
BAD / WC	12,13 m ²
ESSEN	18,04 m ²
ZIMMER	24,98 m ²
ZIMMER	25,56 m ²

Top 1 Gesamt 113,49 m²



GRUNDRISS Obergeschoss

Imnhaus
ZINSHAUS IN ZENTRALER LAGE

Top 2

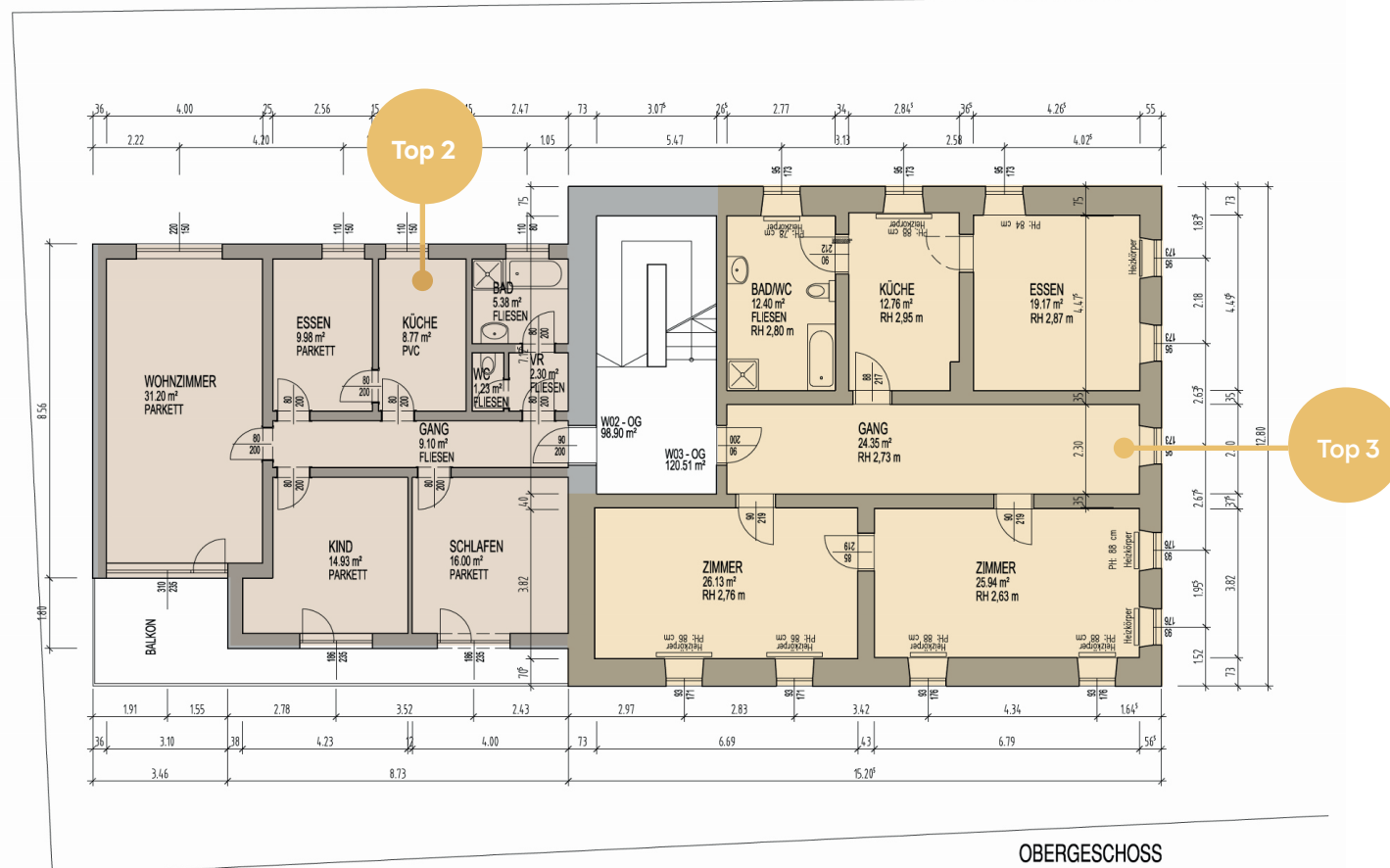
GANG	9,10 m ²
SCHLAFEN	16,00 m ²
KIND	14,93 m ²
WOHNZIMMER	31,20 m ²
ESSEN	9,98 m ²
KÜCHE	8,77 m ²
VR	2,30 m ²
BAD	5,38 m ²
WC	1,23 m ²

Top 2 Gesamt 98,89 m²

Top 3

GANG	24,35 m ²
KÜCHE	12,76 m ²
BAD / WC	12,40 m ²
ESSEN	19,17 m ²
ZIMMER	26,13 m ²
ZIMMER	25,94 m ²

Top 3 Gesamt 120,75 m²



GRUNDRISS

Dachgeschoss

Top 4

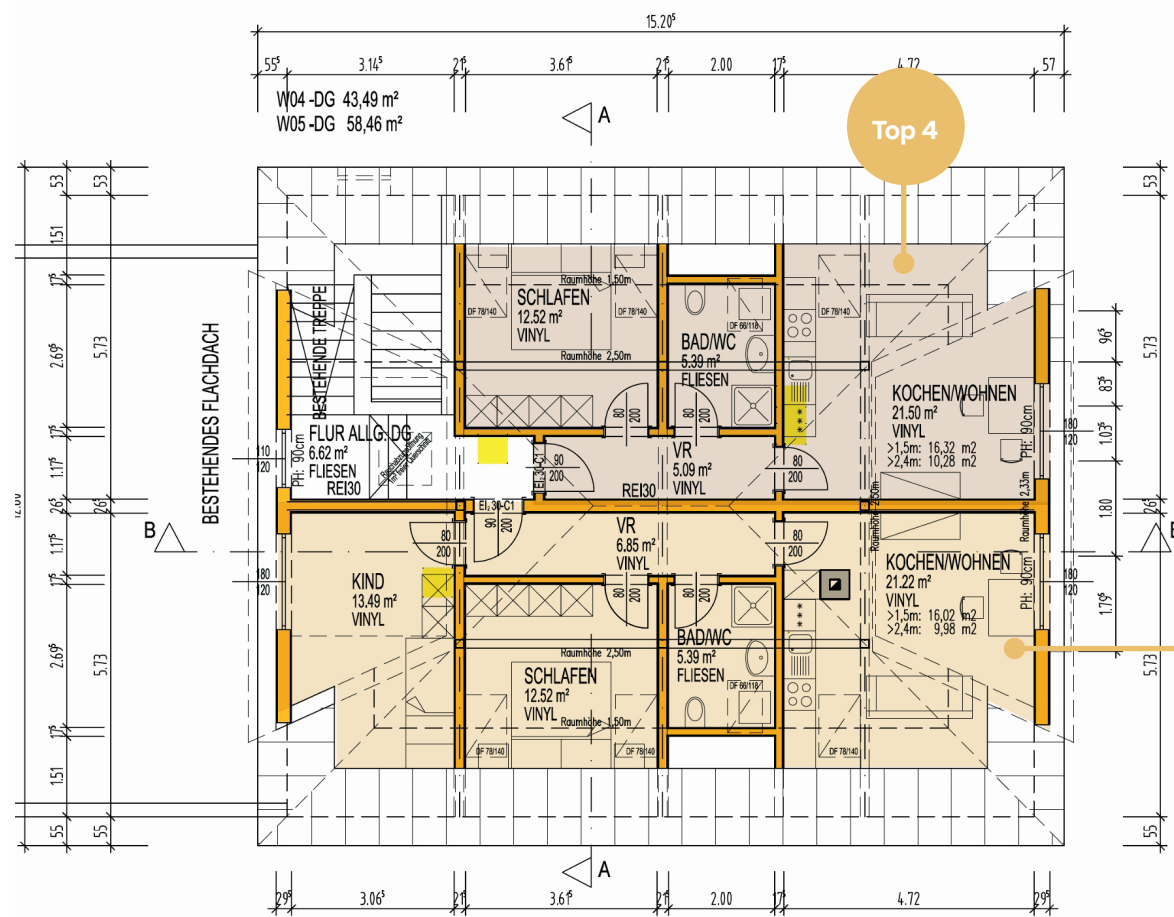
VR	5,09 m ²
SCHLAFEN	12,52 m ²
BAD / WC	5,39 m ²
KOCHEN / WOHNEN	21,50 m ²

Top 4 Gesamt 44,50 m²

Top 5

VR	6,85 m ²
KIND	13,49 m ²
SCHLAFEN	12,52 m ²
BAD / WC	5,39 m ²
KOCHEN / WOHNEN	21,22 m ²

Top 5 Gesamt 59,47 m²



EINE IMMOBILIE, DIE *heute Ertrag* UND *morgen Perspektive* BIETET

Dieses Zinshaus richtet sich an Investoren, die nicht ausschließlich eine Momentaufnahme der Rendite betrachten, sondern Standortqualität, bestehende Substanz und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten, eine gefragte innerstädtische Wohnlage und die laufenden Investitionen in das Gebäude schaffen dafür eine interessante Ausgangsbasis.

Ein solides Bestandsinvestment im Herzen des Innviertels, mit Substanz, Lagequalität und langfristigem Potenzial.



Ried im Innkreis

6,78 km² | 12.766 Einwohner

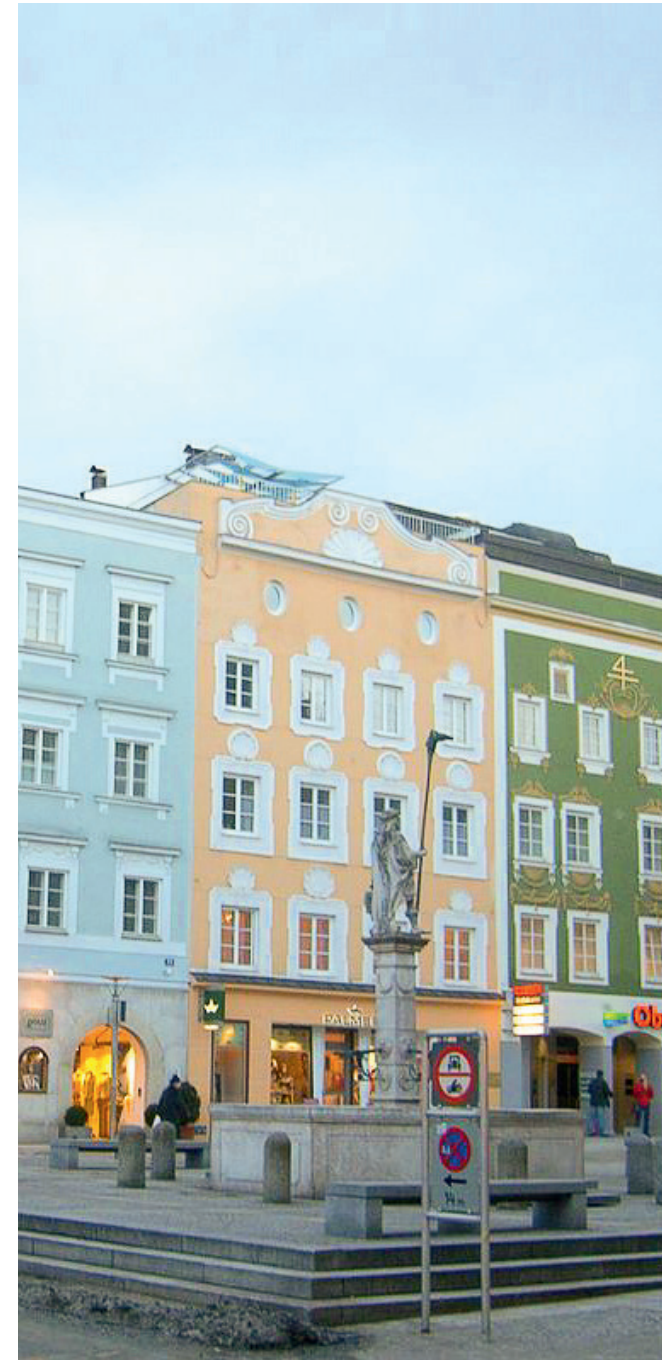
EIN STANDORT, DER FÜR SICH SPRICHT

Ried im Innkreis liegt im Herzen des Innviertels und bildet als Bezirkshauptstadt das wirtschaftliche und administrative Zentrum einer der stärksten Regionen Oberösterreichs. Kultur, Sport, Natur und Industrie treffen hier aufeinander und machen die Stadt zu einem vielseitigen, lebendigen Ort. Ganzjährig sorgen Messen, Veranstaltungen und ein abwechslungsreiches Kulturprogramm für Belebung und ziehen Gäste aus nah und fern an. Wer hier lebt, findet die gesamte Infrastruktur einer Bezirkshauptstadt vor: Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, sämtliche Verwaltungsbehörden, zahlreiche Fachärzte und ein modernes Krankenhaus. So verbindet Ried die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit der hohen Lebensqualität einer charmanten Region.

Das Zinshaus liegt in attraktiver Zentrumslage leicht südlich des Stadtkerns, eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus mehrgeschossigen Miethäusern und Einfamilienhäusern. Die Josef-Kränzel-Straße wird nahezu ausschließlich von Anrainern genutzt und punktet ebenso wie die Bahnhofstraße mit hoher Wohnqualität und Ruhe. Praktisch vor der Haustür liegt der rund 50.000 m² gro-

ße Stadtpark mit zwei Teichanlagen und einem Spielplatz, der bei seiner Errichtung als schönster Spielplatz Österreichs ausgezeichnet wurde. Stadtkern, das Einkaufszentrum Weberzeile sowie alle Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen sind in wenigen Geh- oder Radminuten erreichbar. Für Naherholung sorgen unmittelbar angrenzende Waldflächen und Spazierwege; der Hausruckwald mit Skiliften, Bike-Trails und mehreren Badeseen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Auch überregional ist Ried gut angebunden: Wels, Linz und Salzburg sind über die A8 und die Bahn bequem erreichbar. Diese Verbindung aus Zentralität, umfassender Infrastruktur und vielfältiger Naherholung schafft aus Vermietersicht attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltig gute Nachfrage.



Entfernungen



Nahversorger: 900 m / 2 Min

Gastronomie: 900 m / 2 Min

Arzt: 350 m / 1 Min

Apotheke: 1,3 km / 4 Min

Bahnhof: 300 m / 1 Min

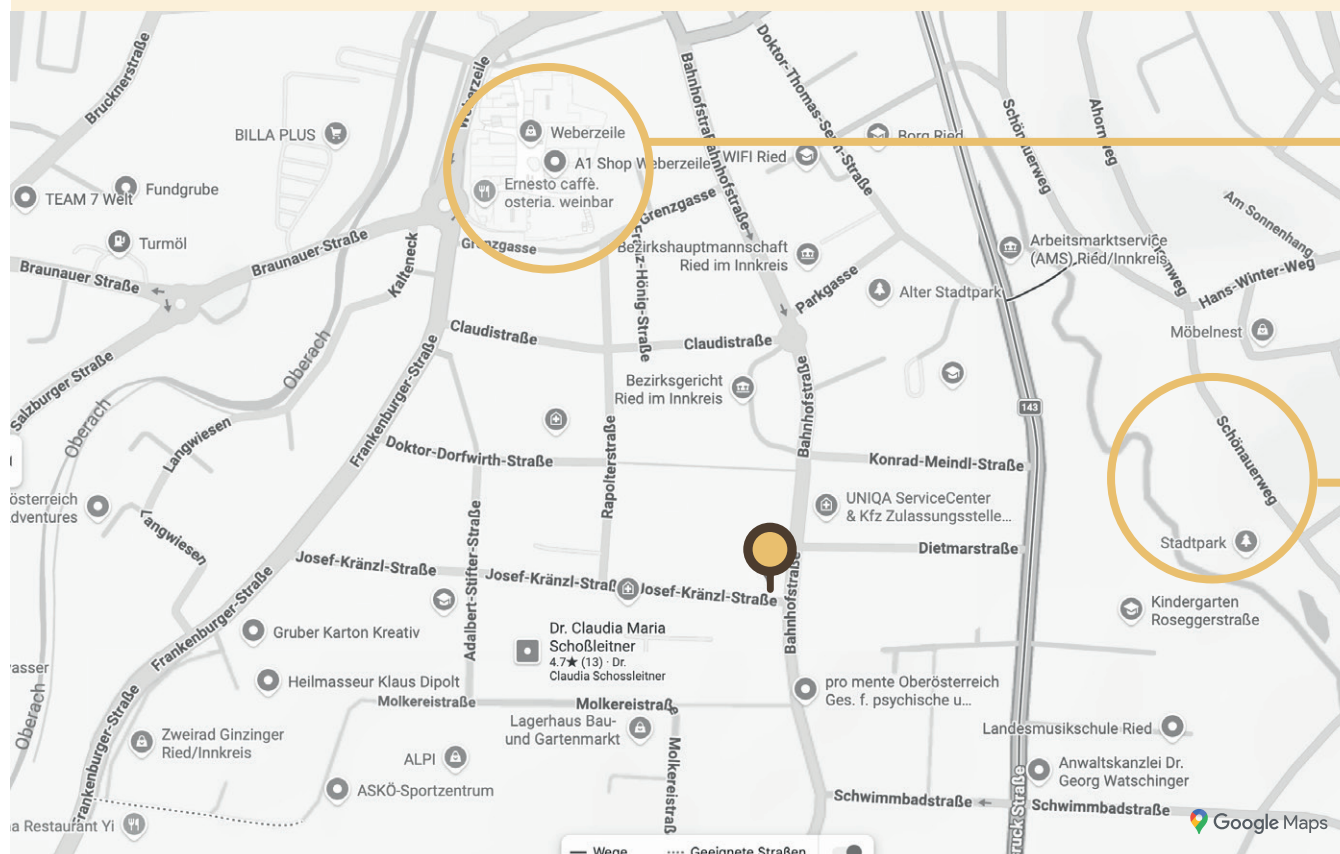
Schwimmbad: 2,1 km / 5 Min

Friseur: 500 m / 1 Min

Fitnessstudio: 1 km / 3 Min



HIER GEHT'S ZU
GOOGLE MAPS



**WEBERZEILE NUR WENIGE
GEHMINUTEN ENTFERNT!**

**DER WUNDERSCHÖNE STADTPARK
IN UMITTELBARER NÄHE.**

Quelle: www.google.com/maps

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381
E: lukas.gabriel@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 geeignet - 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.