

HISTORISCHES STADTHAUS

im Herzen von Ried

Rainerstraße 4 • 4910 Ried im Innkreis

4 EINHEITEN INKL. EINER TRAUMHAFTEN DACHGESCHOSSWOHNUNG



ATTRAKTIVES RENDITEOBJEKT IN BESTER ZENTRUMSLAGE MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN UND ZUSÄTZLICHEM POTENZIAL!

Mitten im Zentrum von Ried im Innkreis, in der Rainerstraße 4, befindet sich dieses charmante Stadthaus aus dem Jahr 1846. Die Liegenschaft verbindet historischen Charakter mit laufenden Mieteinnahmen und einer außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit über den Dächern der Stadt.

Das Gebäude wurde über die Jahre laufend instand gehalten und saniert. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Dachsanierung samt neuem Dachstuhl und Dachgeschossausbau in den Jahren 1998/1999. Dabei entstand eine großzügige Dachgeschosswohnung mit einer herrlichen Terrasse zum Innenhof.

Mit insgesamt 4 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von ca. 406,83 m² bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Anleger, aber auch für Käufer, die langfristig Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

DETAILS ZUR IMMOBILIE

Das Stadthaus umfasst ein Geschäftslokal im Erdgeschoss sowie drei Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen.

- **ERDGESCHOSS:** Geschäftsfläche mit ca. 85,13 m², seit mehreren Jahren an einen namhaften Mieter vermietet.
- **1. OBERGESCHOSS:** Wohnung mit ca. 73,9 m², unbefristet vermietet.
- **2. OBERGESCHOSS:** Wohnung mit ca. 88,8 m², unbefristet vermietet.
- **DACHGESCHOSS:** ca. 159 m², außergewöhnlich großzügige Wohnung mit Klimaanlage und einer ca. 19,7 m² großen Terrasse zum Innenhof.

Die Dachgeschosswohnung wird derzeit noch von den Eigentümern genutzt und steht voraussichtlich in rund zwei Jahren zur Verfügung. Anschließend eröffnet sich die Möglichkeit, hier einen exklusiven Stadtwohnsitz zu schaffen oder die Wohnung ebenfalls zu vermieten und damit die laufenden Einnahmen zu erhöhen.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eigene Gasthermen. Das Dach wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus erneuert und isoliert. Das Gebäude verfügt über zweifach verglaste Fenster und steht nicht unter Denkmalschutz.









ZINSLISTE

STOCK	WFL m²	TERRASSE m²	MIETE LT. MIETVERTRAG
Geschäftsfläche EG	ca. 85,13 m²	-	**967 €**
1. OG	ca. 73,90 m²	-	**600 €**
2. OG	ca. 88,80 m²	-	**700 €**
DG	ca. 159 m²	19,70 m²	


HISTORISCHES
STADTHAUS
im Herzen von Ried

ATTRAKTIVES ERTRAGSPOTENZIAL

Die aktuell vermieteten Einheiten erzielen monatliche Einnahmen von rund 2.300 € inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Durch die zusätzliche Vermietung der Dachgeschosswohnung besteht laut Eigentümerangaben ein Potenzial von insgesamt rund 3.300 € monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Die bestehenden Wohnungsmietverhältnisse sind unbefristet und unterliegen den mietrechtlichen Richtwertbestimmungen.

Die Hausverwaltung wurde bisher in Eigenregie durchgeführt, wodurch die laufenden Verwaltungskosten überschaubar gehalten werden konnten.





HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Absolute Zentrumslage in Ried im Innkreis
- Historisches Stadthaus mit besonderem Charme
- Ca. 406,83 m² vermietbare Gesamtfläche
- 4 Einheiten, davon 3 aktuell vermietet
- Laufende Mieteinnahmen mit zusätzlichem Potenzial
- Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse
- Dachsanierung und Dachgeschossausbau 1998/1999
- Klimaanlage in der Dachgeschosswohnung
- Laufend instand gehaltenes Gebäude
- Kein Denkmalschutz
- Attraktive Kombination aus Anlageobjekt und späterer Eigennutzung



Eine seltene Gelegenheit, ein historisches Stadthaus in zentraler Lage mit bestehenden Mieteinnahmen und außergewöhnlichem Wohnpotenzial zu erwerben!

KAUFPREIS

€ 480.000

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:

in Erstellung

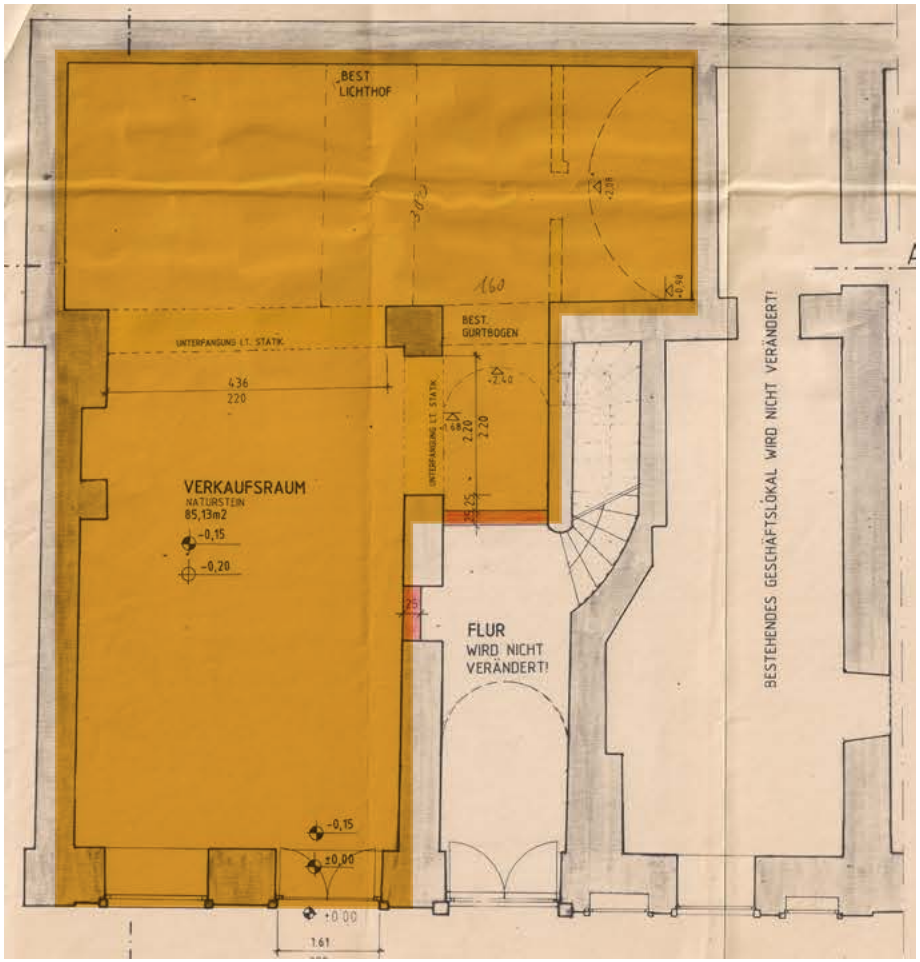
GRUNDBUCH:

KG 46149 Ried im Innkreis
EZ 108
GST-Nr.: .370

GRUNDRISS

Erdgeschoss

Geschäftsfläche mit ca. 85,13 m², seit mehreren Jahren an einen namhaften Mieter vermietet.



N


TEEROSE
TEE, SCHOKOLADE & SCHÖNE DINGE
TEEROSE

GRUNDRISS

1. Obergeschoss

Wohnung mit ca. 73,9 m², unbefristet vermietet.

WOHNZIMMER	33,20 m²
SCHLAFZIMMER	19,5 m²
KÜCHE	8,50 m²
ALLZWECKRAUM	7,80 m²
BADEZIMMER	3,50 m²
WC	1,40m²
Gesamt	**ca. 73,9 m²**













HISTORISCHES STADTHAUS
im Herzen von Ried



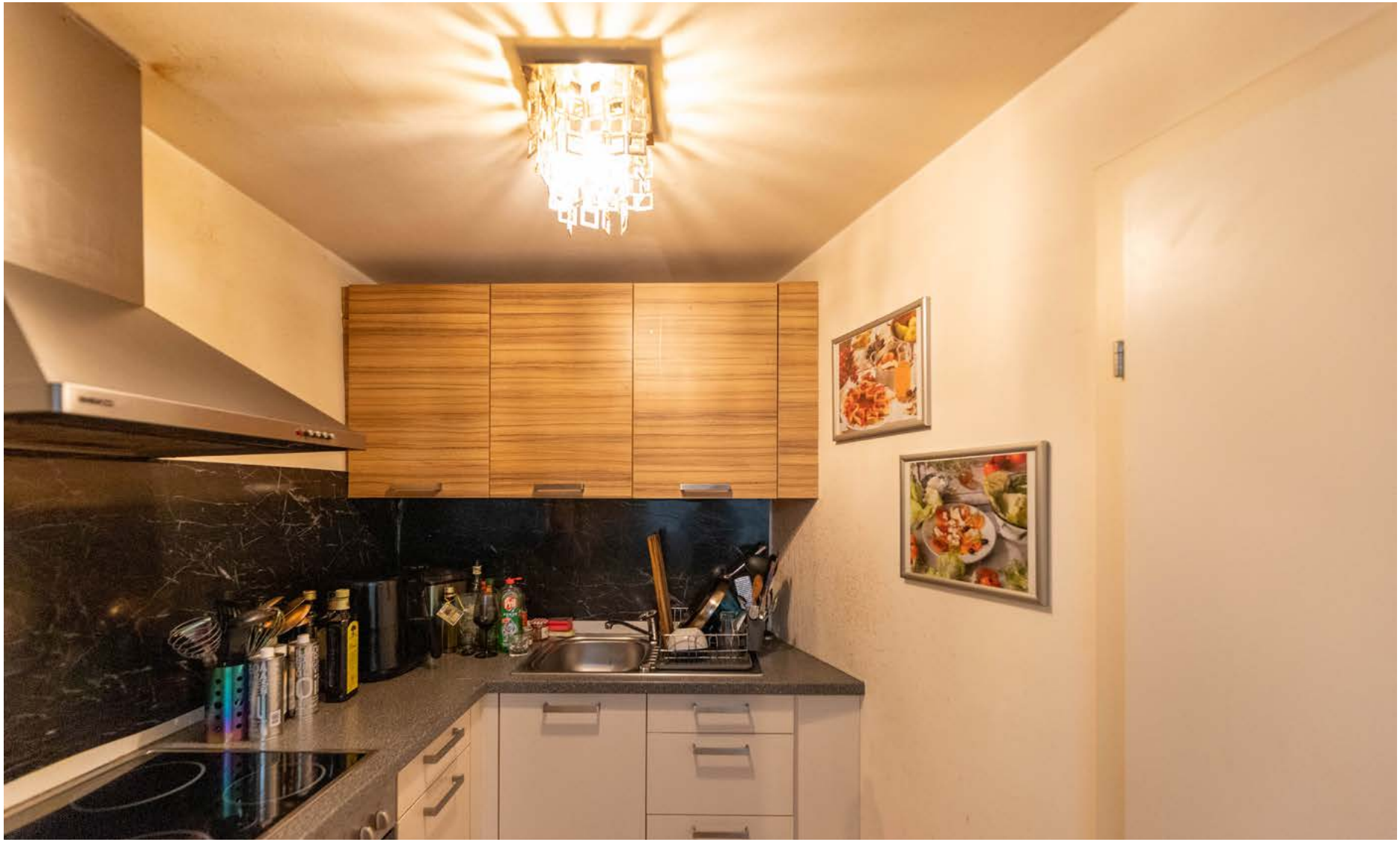
GRUNDRISS

2. Obergeschoss

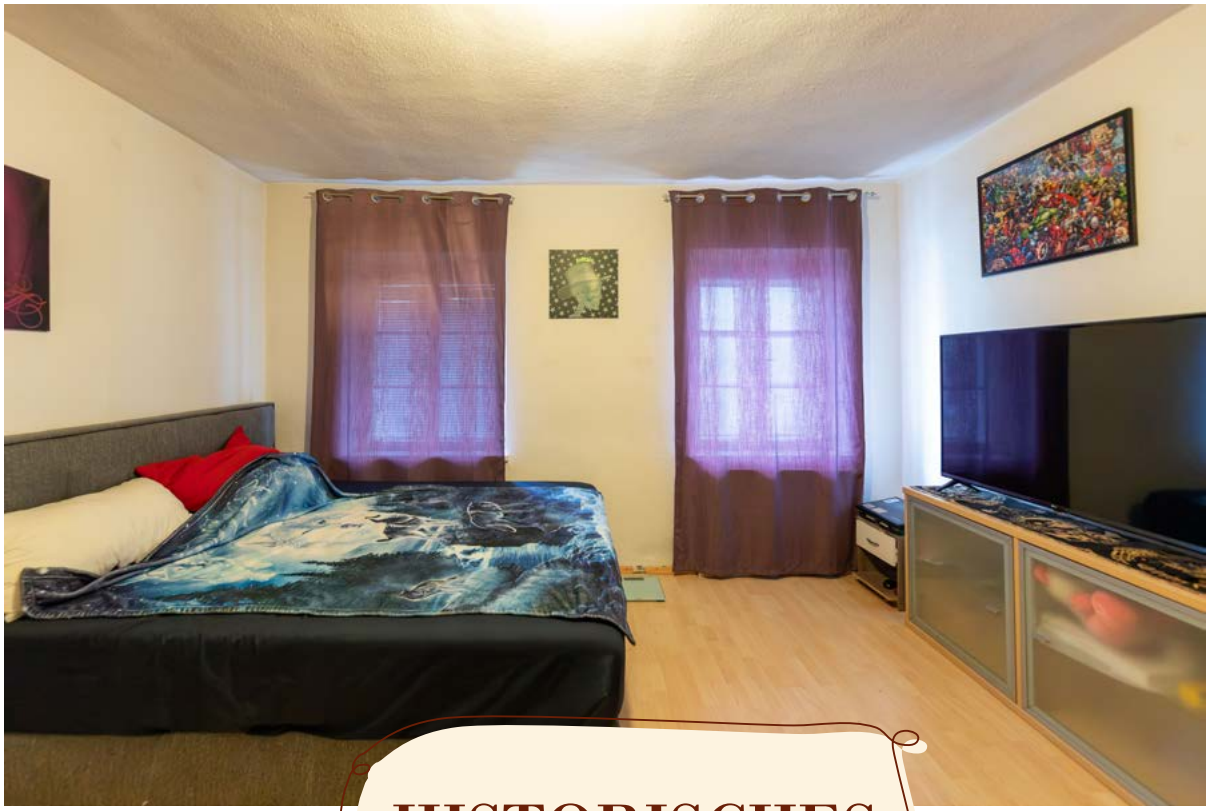
Wohnung mit ca. 88,8 m², unbefristet vermietet.

WOHNZIMMER	25,20 m²
ZIMMER	17,50 m²
SCHLAFZIMMER	20,30 m²
DIELE	12,10 m²
KÜCHE	8,20 m²
BADEZIMMER	4,00 m²
WC	1,50 m²
Gesamt	**ca. 88,80 m²**









HISTORISCHES STADTHAUS
im Herzen von Ried

GRUNDRISS
Dachgeschoss

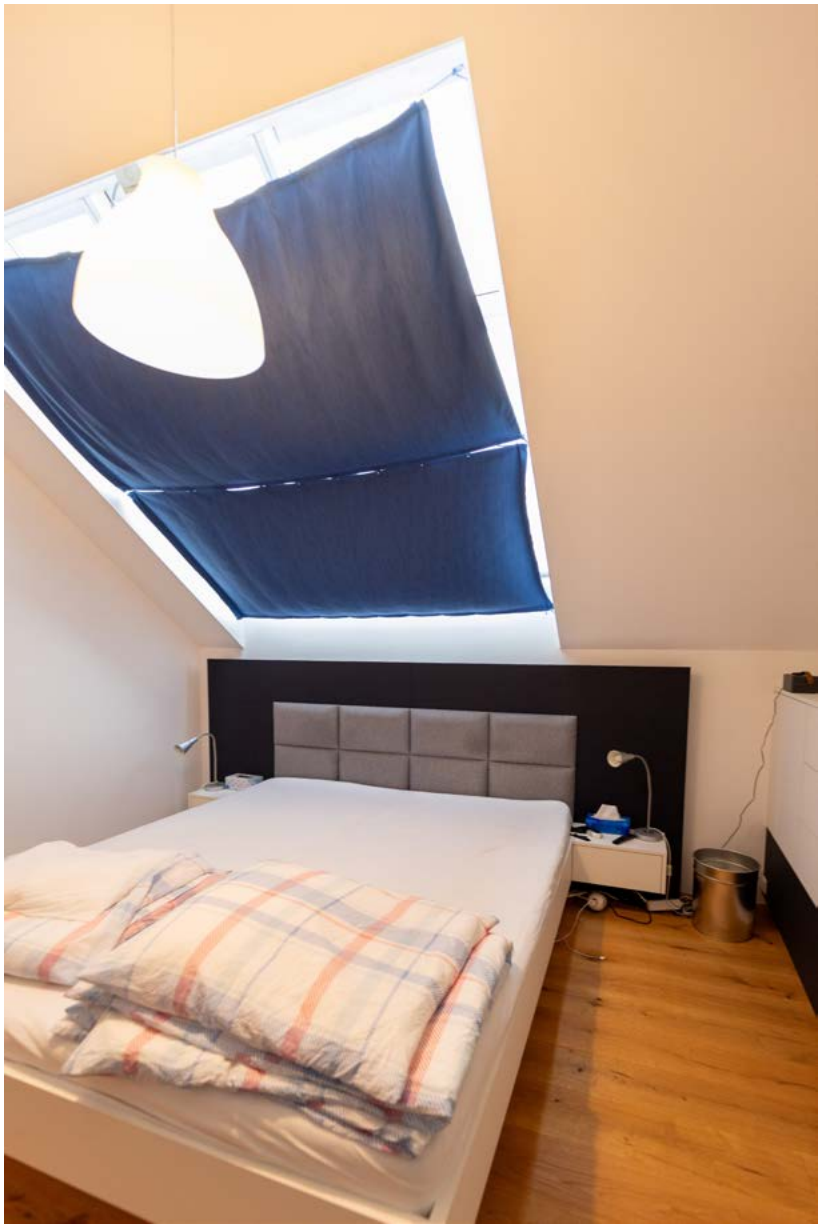
ETAGE 0
DIELE	ca. 18,40 m²

ETAGE 1
WOHNBEREICH	ca. 64,80 m²
SCHLAFZIMMER	1ca. 5,50 m²
KÜCHE	ca. 9,50 m²
WC	ca. 1,80 m²
AR	ca. 2,70 m²
BADEZIMMER	ca. 7,90 m²

ETAGE 2
DIELE	ca. 11,80 m²
SCHLAFZIMMER	ca. 17,70 m²
ZIMMER	ca. 8,90 m²
Gesamt	**ca. 159 m²**
BALKON	ca. 19,70 m²

ca. 159 m², außergewöhnlich großzügige Wohnung mit Klimaanlage und einer ca. 19,7 m² großen Terrasse zum Innenhof.









HISTORISCHES STADTHAUS
im Herzen von Ried





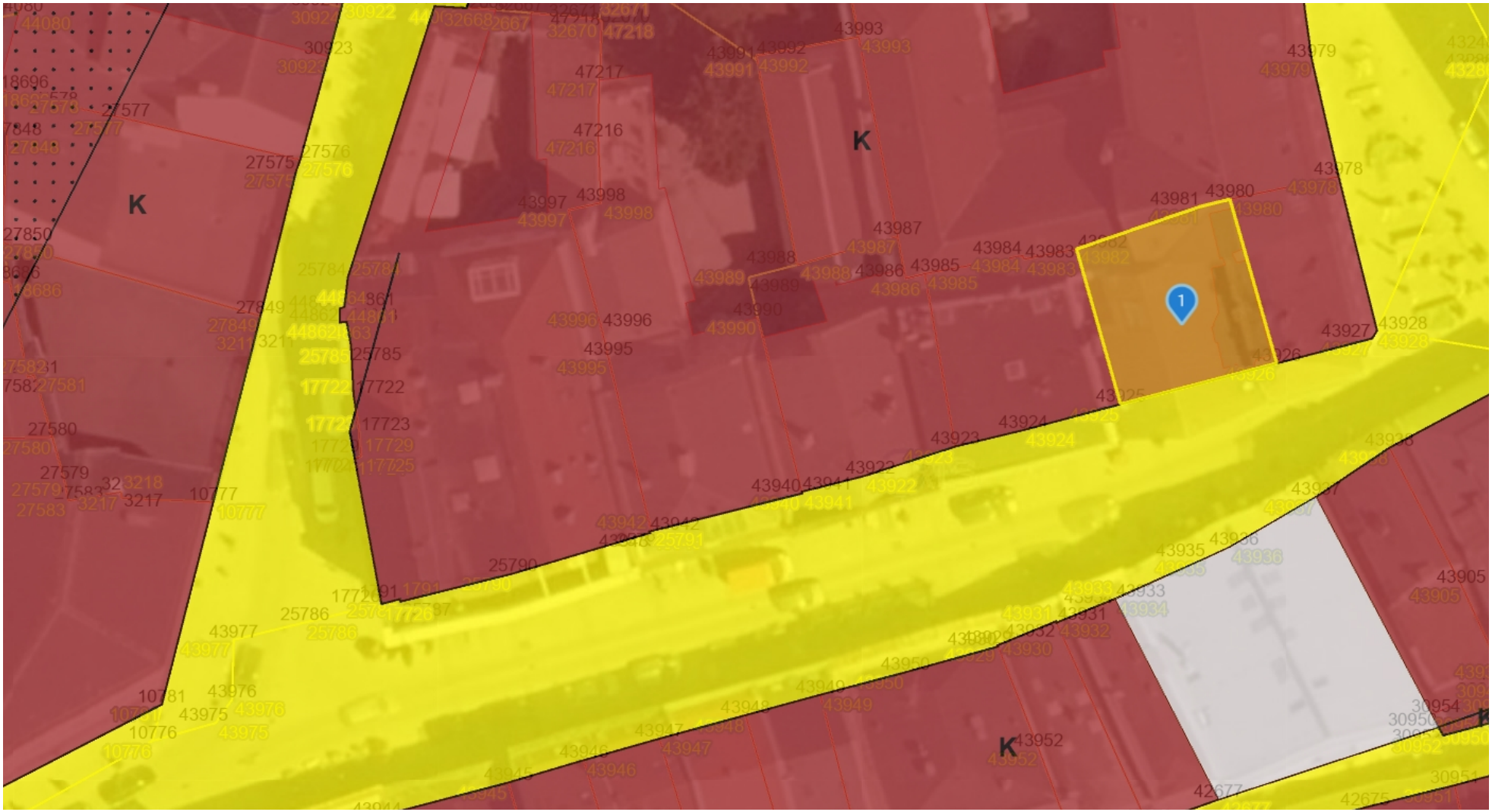








FLÄCHENWIDMUNG



Ried im Innkreis

EIN STANDORT, DER FÜR SICH SPRICHT

6,78 km² | 12.766 Einwohner

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 große 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.

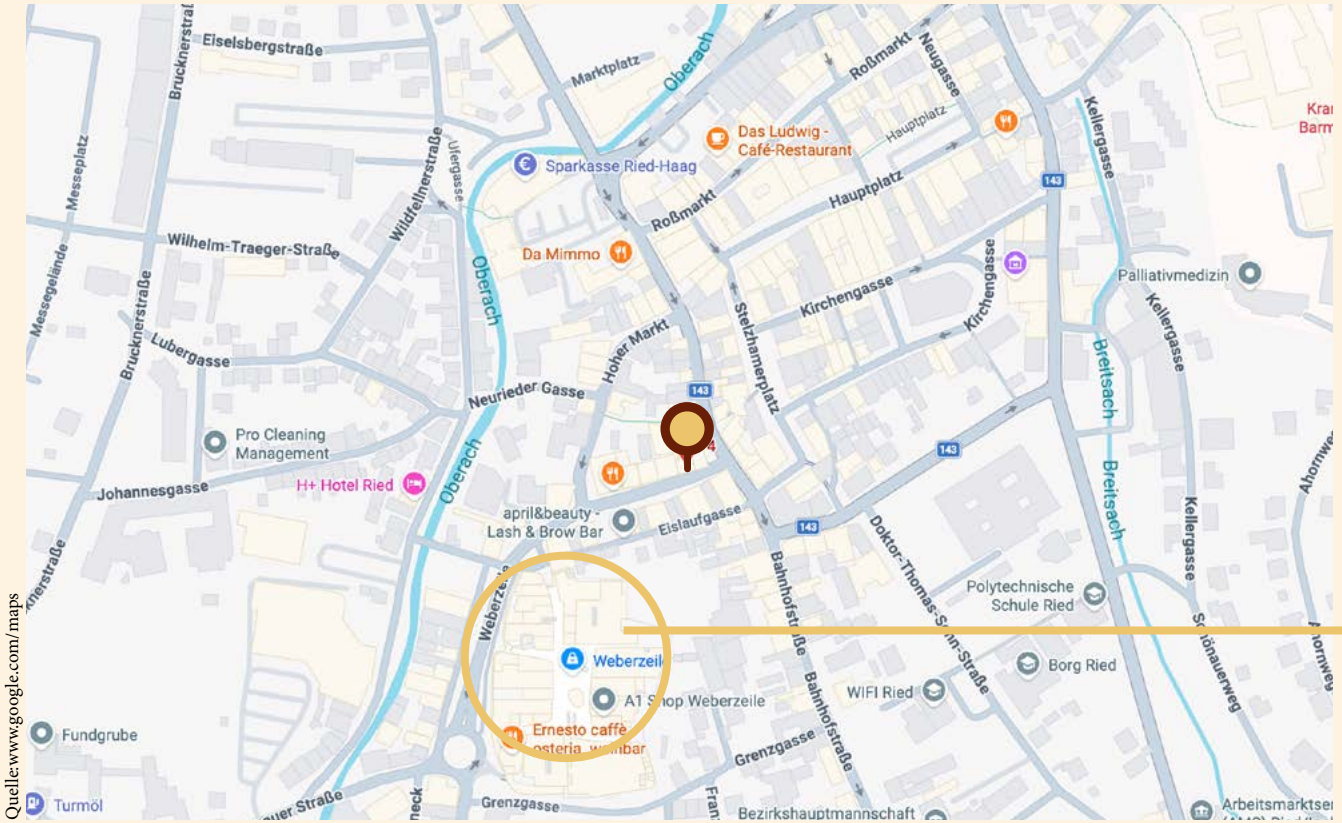
Auch überregional ist Ried gut angebunden: Wels, Linz und Salzburg sind über die A8 und die Bahn





HIER GEHT'S ZU
GOOGLE MAPS

ENTFERNUNGEN & LAGE



Quelle:www.google.com/maps

Die Rainerstraße 4 befindet sich in hervorragender Innenstadtlage von Ried im Innkreis. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die lebendige Bezirkshauptstadt Ried überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielseitiges Einkaufsangebot und ihre Bedeutung als regionaler Wirtschaftsstandort.

Gerade die zentrale Lage macht die Immobilie sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die langfristige Wohnungsvermietung besonders interessant.

WEBERZEILE NUR WENIGE GEHMINUTEN ENTFERNT!

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär



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 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.