

Patrick Zauner

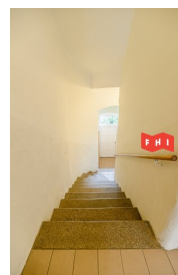
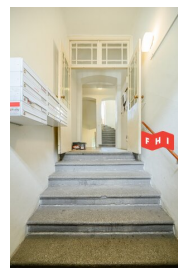
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Schönes bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial

4020 Linz

Nähe: Südbahnhofmarkt



ECKDATEN

Objektnummer 6969

Nutzfläche	ca. 495,06 m ²
HWB	43,42 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Massiv
Stadtblick

KAUF

Kaufpreis	2.250.000,00 €
-----------	----------------

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Schönes bestandsfreies Zinshaus mit Entwicklungspotenzial

4020 Linz

Nähe: Südbahnhofmarkt

BESTAND

Es handelt sich um ein Zinshaus mitten in der Linzer Innenstadt mit einer Grundstücksfläche von knapp 320 m². Mit der pastellrosafarbenen Fassade hebt sich das Wohnhaus von den umliegenden Gebäuden in der Schillerstraße deutlich ab. Die zahlreichen detaillierten Stuckverzierungen und die prachtvolle Holzeingangstür verleihen dem Zinshaus seinen besonderen Charme.

Auf einer Nutzfläche von 500 m² beherbergt das Zinshaus zehn Wohnungseinheiten. Diese teilen sich über Parterre, erstes und zweites Obergeschoss sowie Dachgeschoss auf. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein geräumiges Kellerabteil mit rund 5 m². Im Kellergeschoss befinden sich außerdem gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 31m² und 63 m² und bieten daher für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum. Das Haus ist bestandsfrei.

LAGE

Dank der hervorragenden Lage und ausgezeichneten Infrastruktur befindet sich die Liegenschaft in einer beliebten Wohngegend der Linzer Innenstadt. Das Objekt steht mit im Herzen zwischen wichtigen Angelpunkten der Linzer Innenstadt, dem Linzer Hauptplatz und dem Hauptbahnhof. auch der beliebte Südbahnhofmarkt mit zahlreichen Ständen und Lokalen befindet sich in unmittelbarer Fußreichweite. Für Nutzer des öffentlichen Verkehrs liegen diverse Bus- und Straßenbahnlinien direkt vor der Haustüre.

POTENZIAL

Besonders zeichnet die Schillerstraße 44 ihr enormes Potenzial aus, denn laut einer unverbindlichen Studie eines Architekten kann noch einiges an weiterer Wohnnutzfläche herausgeholt werden. Durch einen hofseitigen Ausbau der bestehenden Wohnungen kann in jedem Geschoß eine zusätzliche Wohnnutzfläche von 38,41 m² entstehen. Das Zinshaus kann außerdem um zwei Dachgeschoße erweitert werden. Dabei würden insgesamt knapp 206 m² an neuer Wohnnutzfläche entstehen.

Potenzielle Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen sind in der Planung noch nicht miteinberechnet worden, aber zusätzlich umsetzbar. Auch ein Lifteinbau wäre eine Eventualität und rundet das Liegenschaftsprojekt perfekt ab.

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.

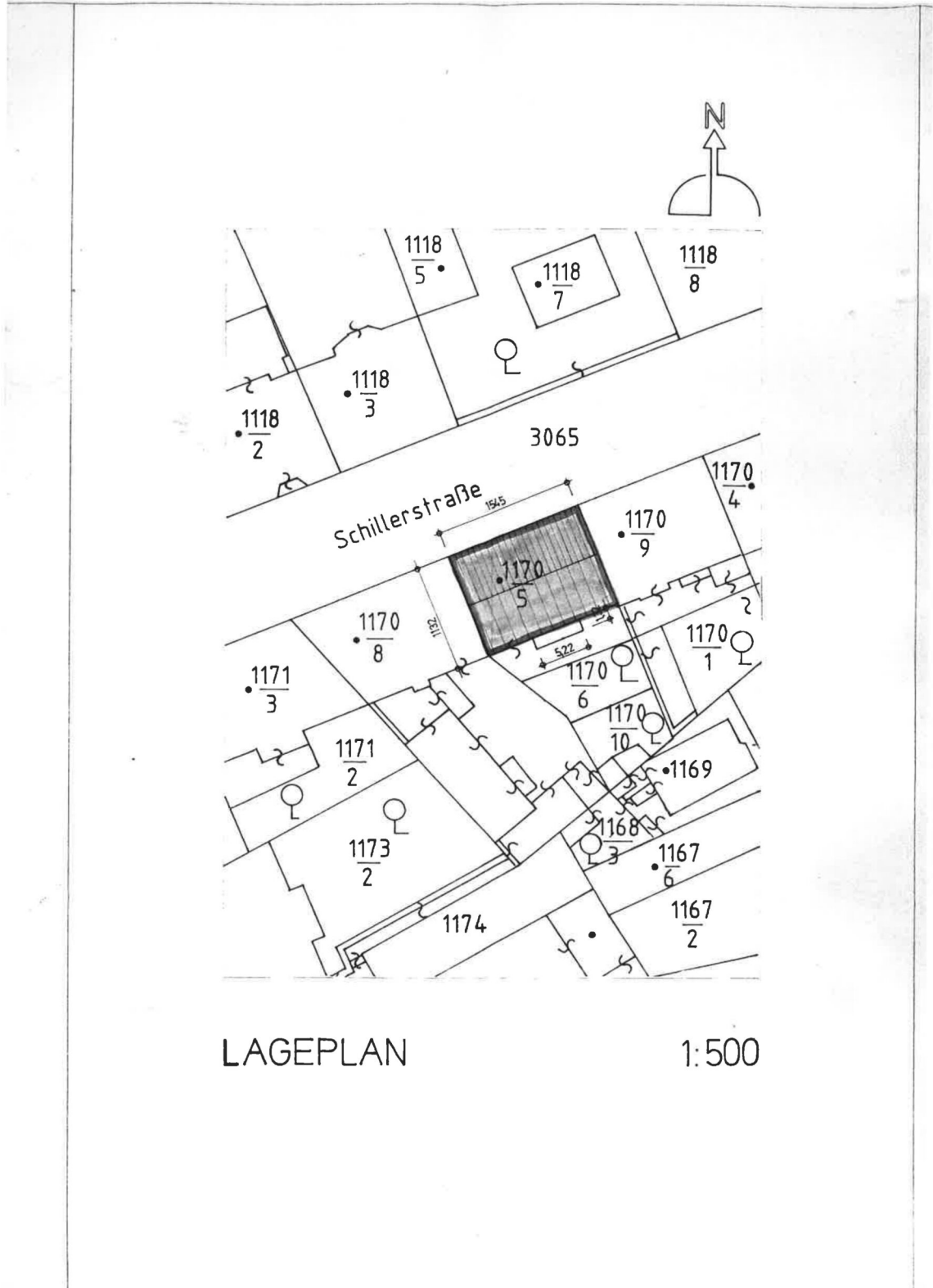
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



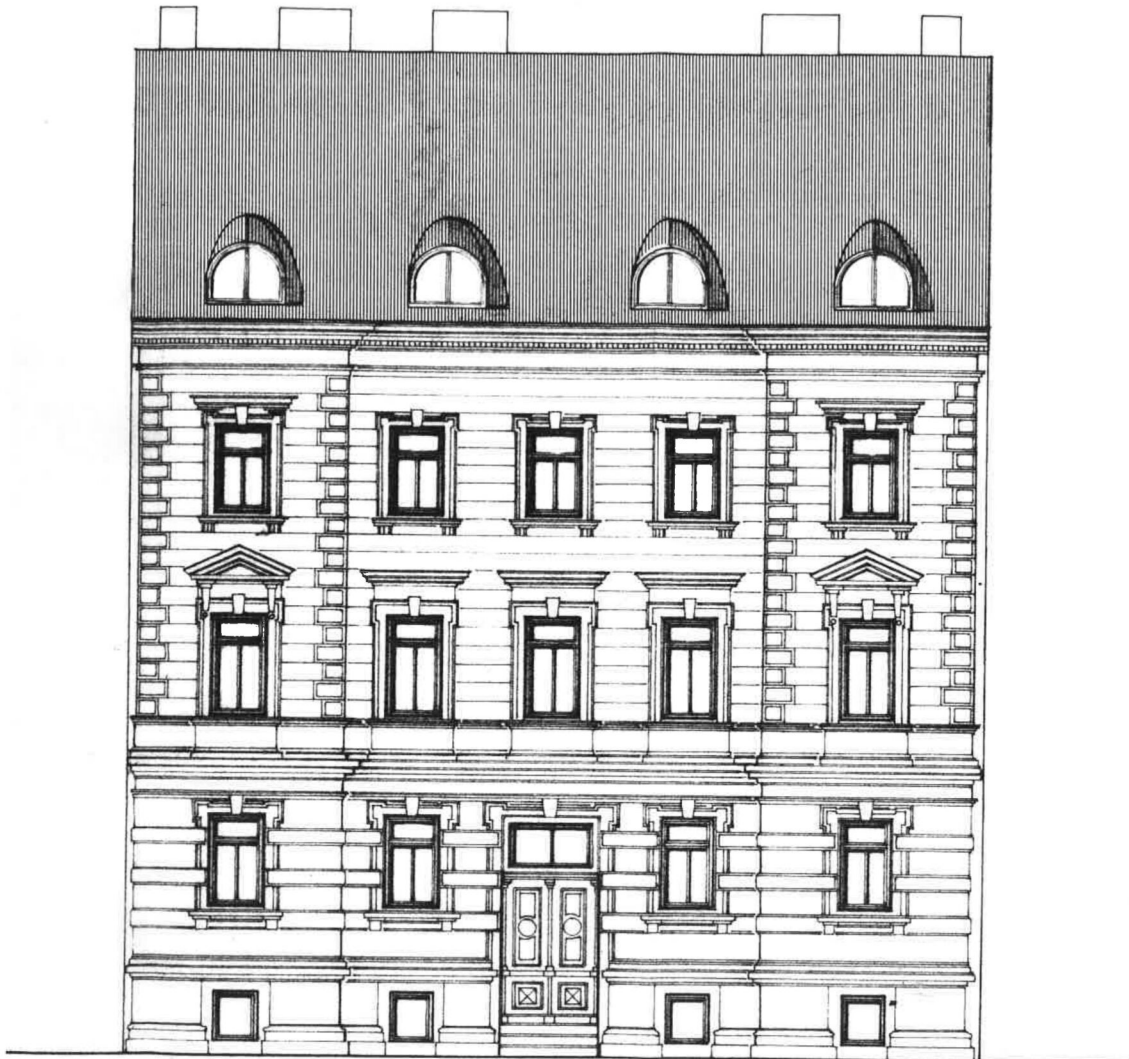
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

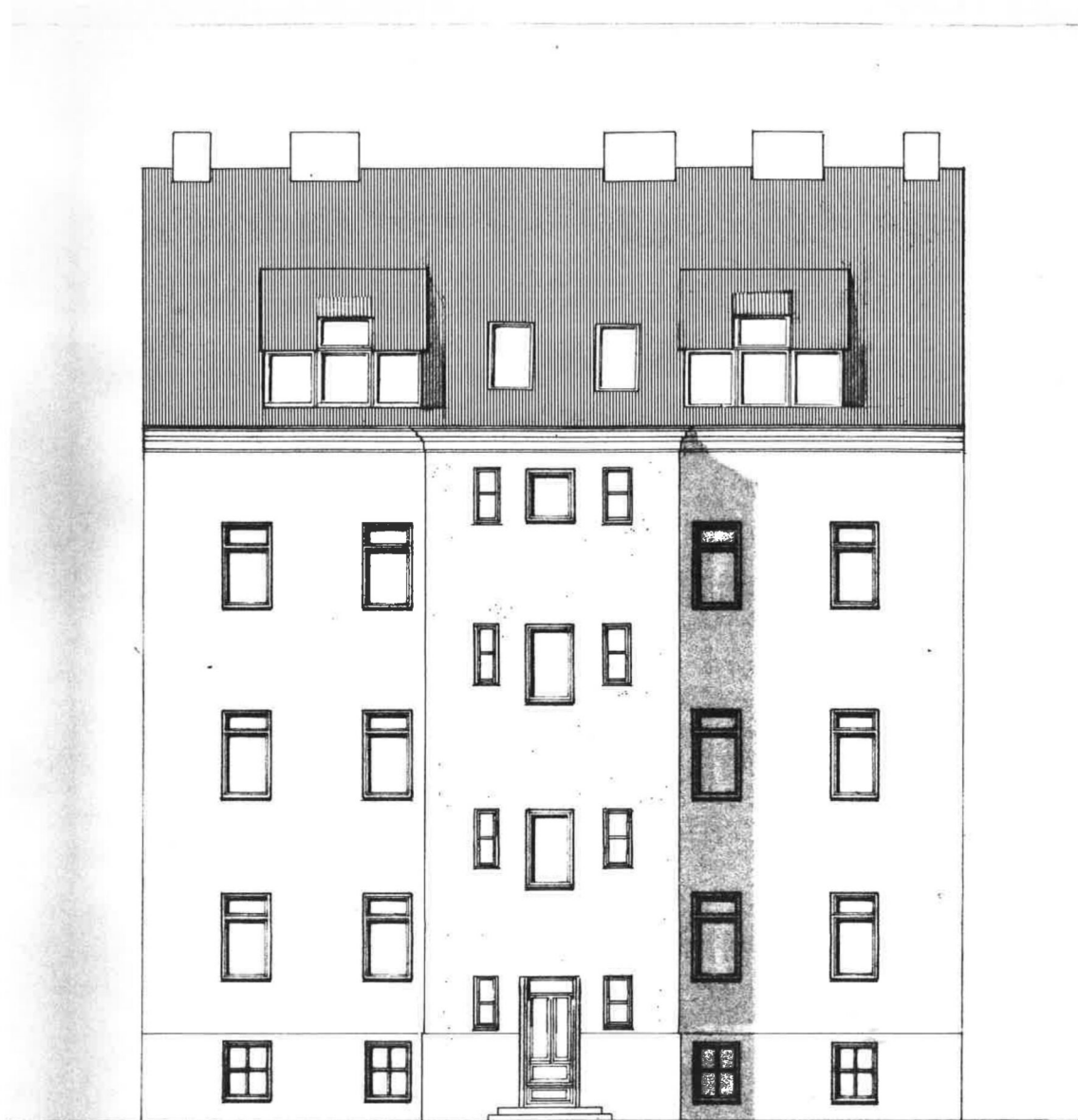
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



NORDANSICHT

Patrick Zauner

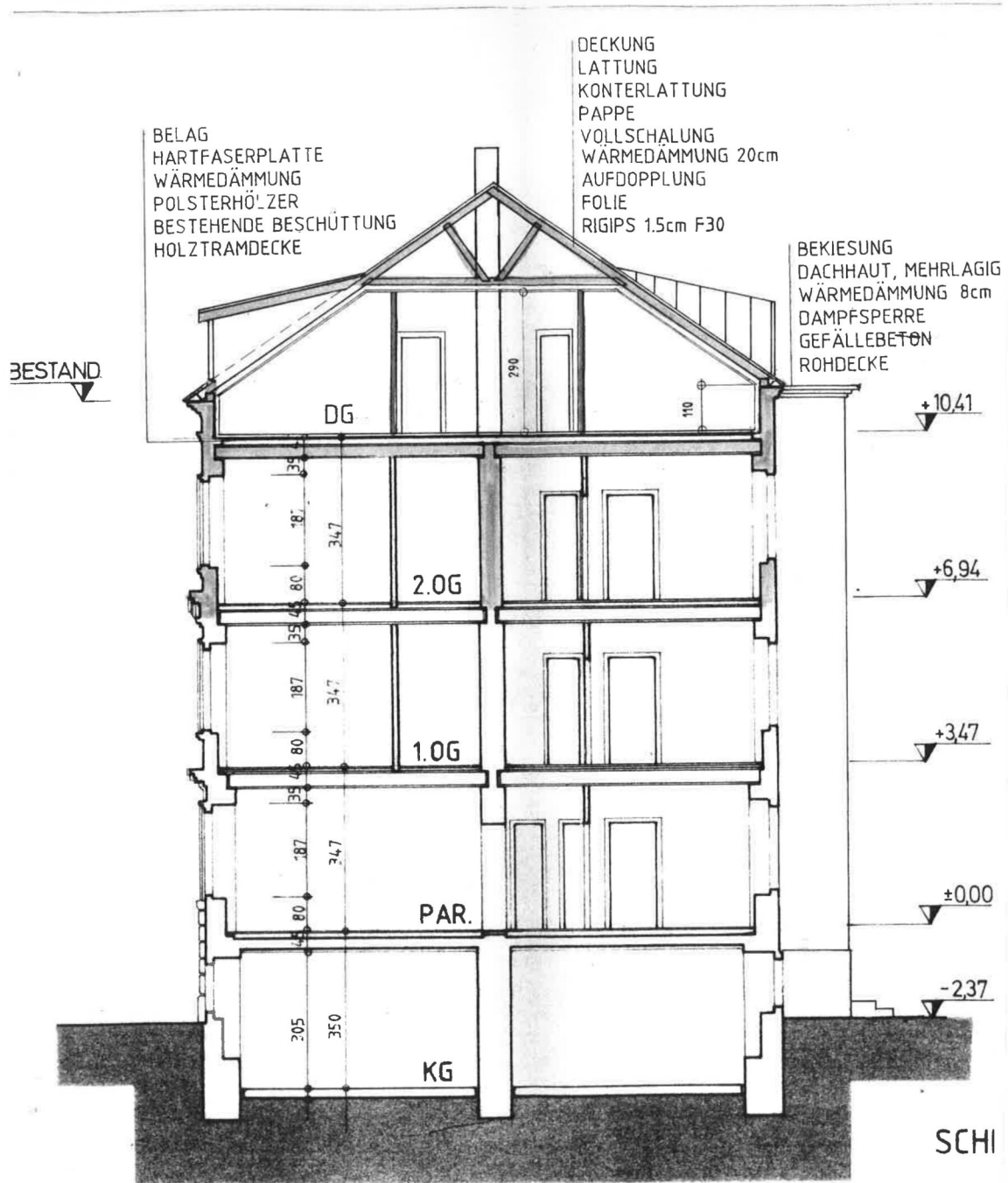
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



SÜDANSICHT

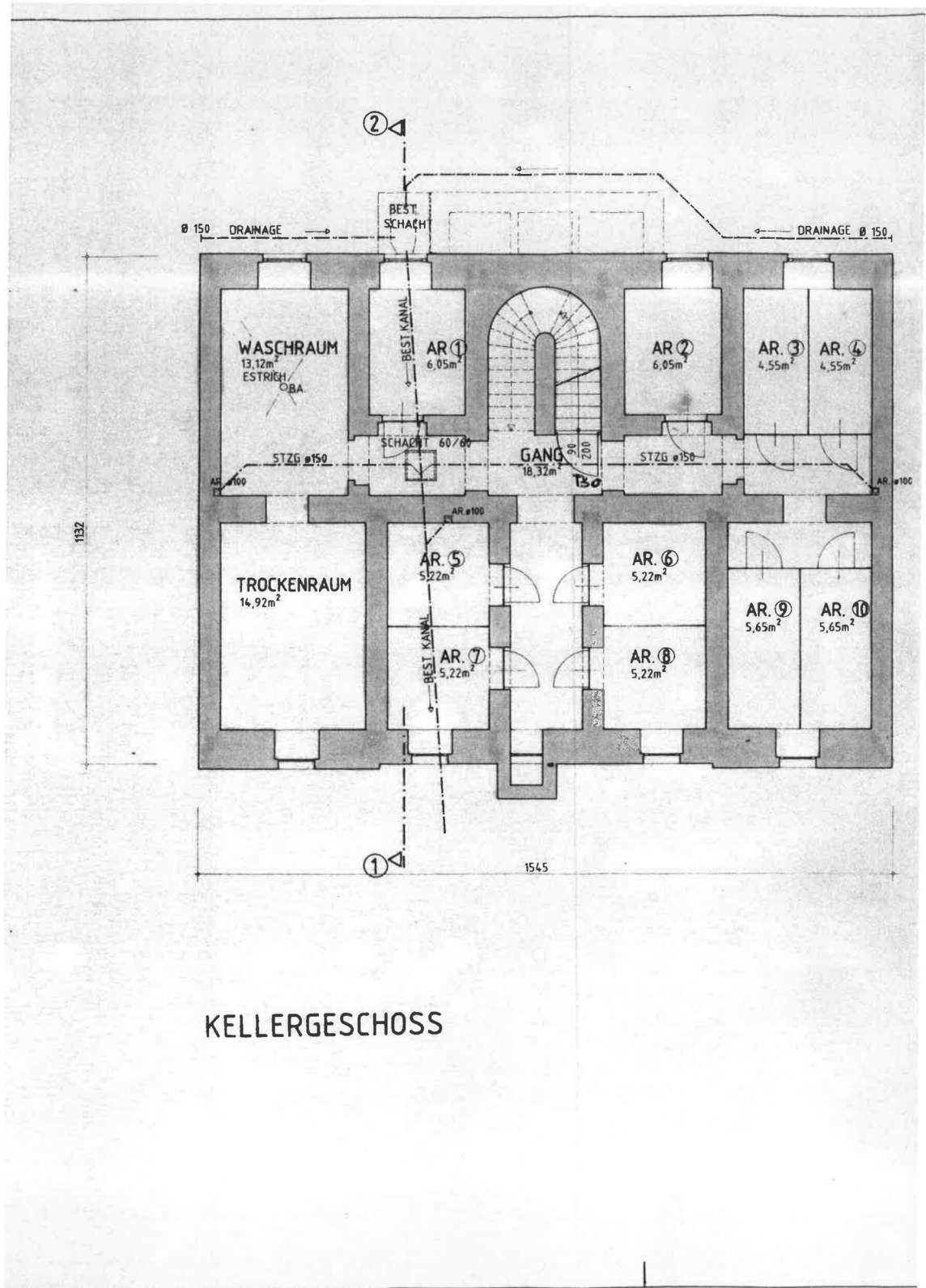
Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

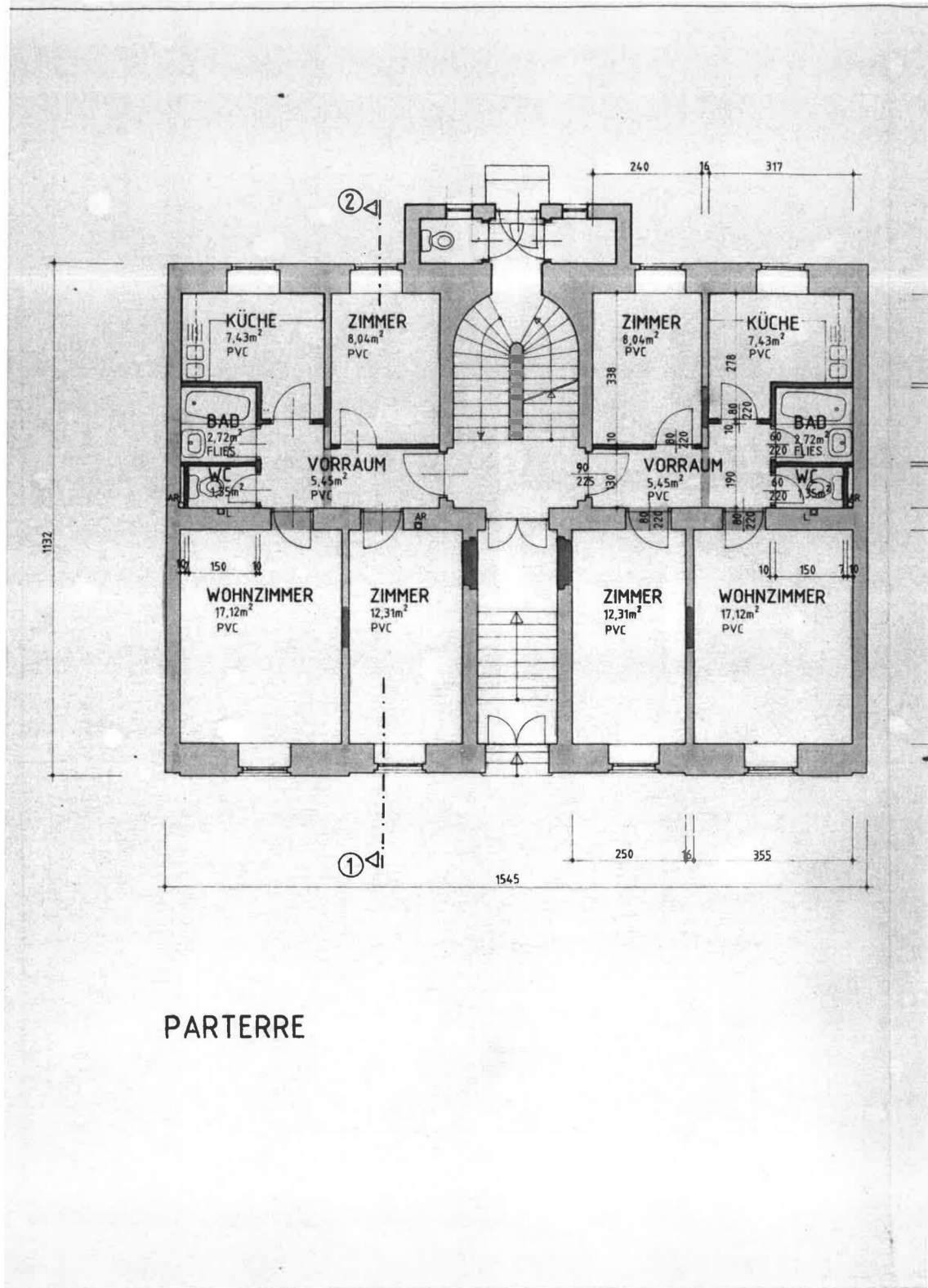
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



KELLERGESCHOSS

Patrick Zauner

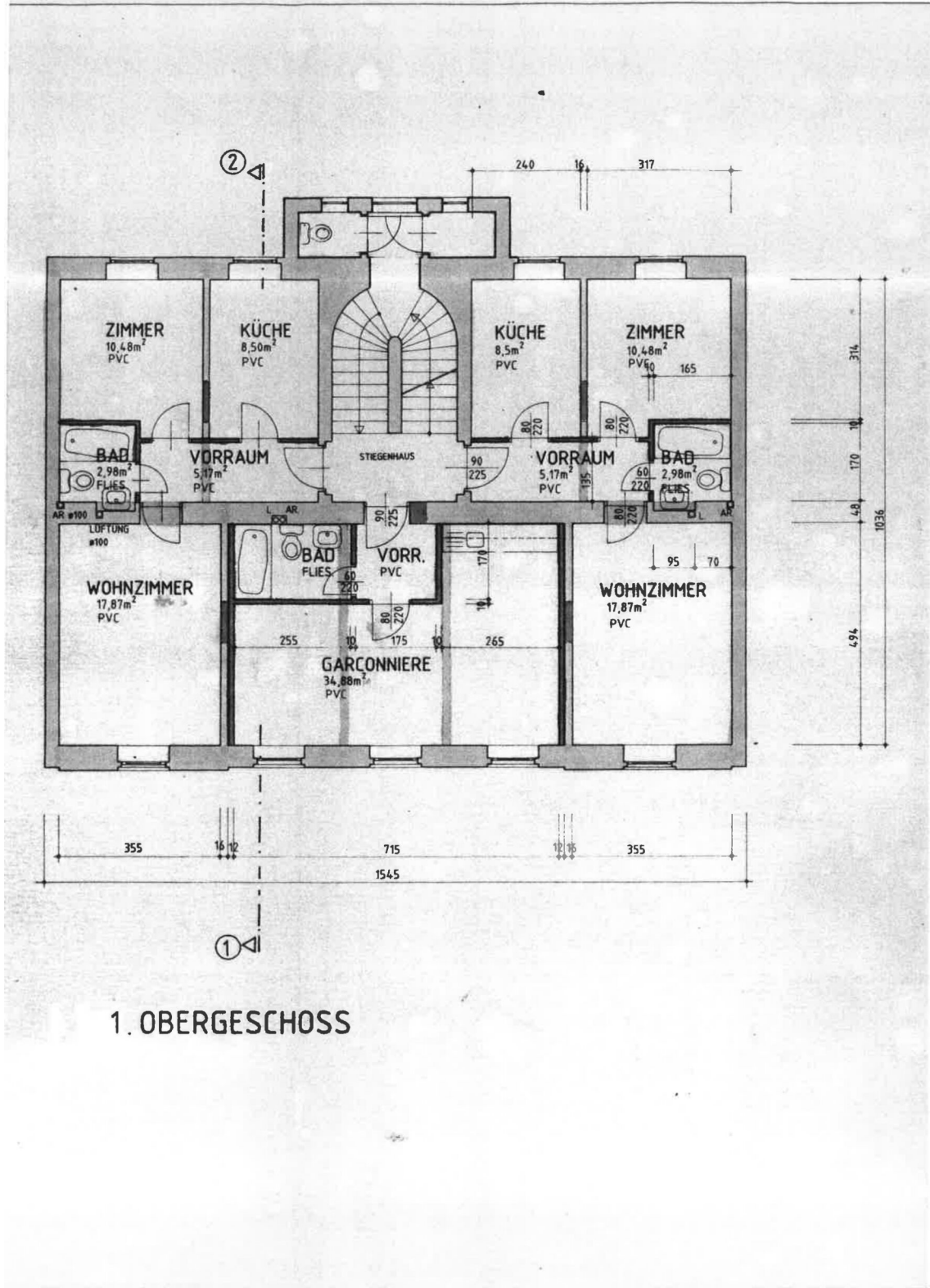
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



PARTERRE

Patrick Zauner

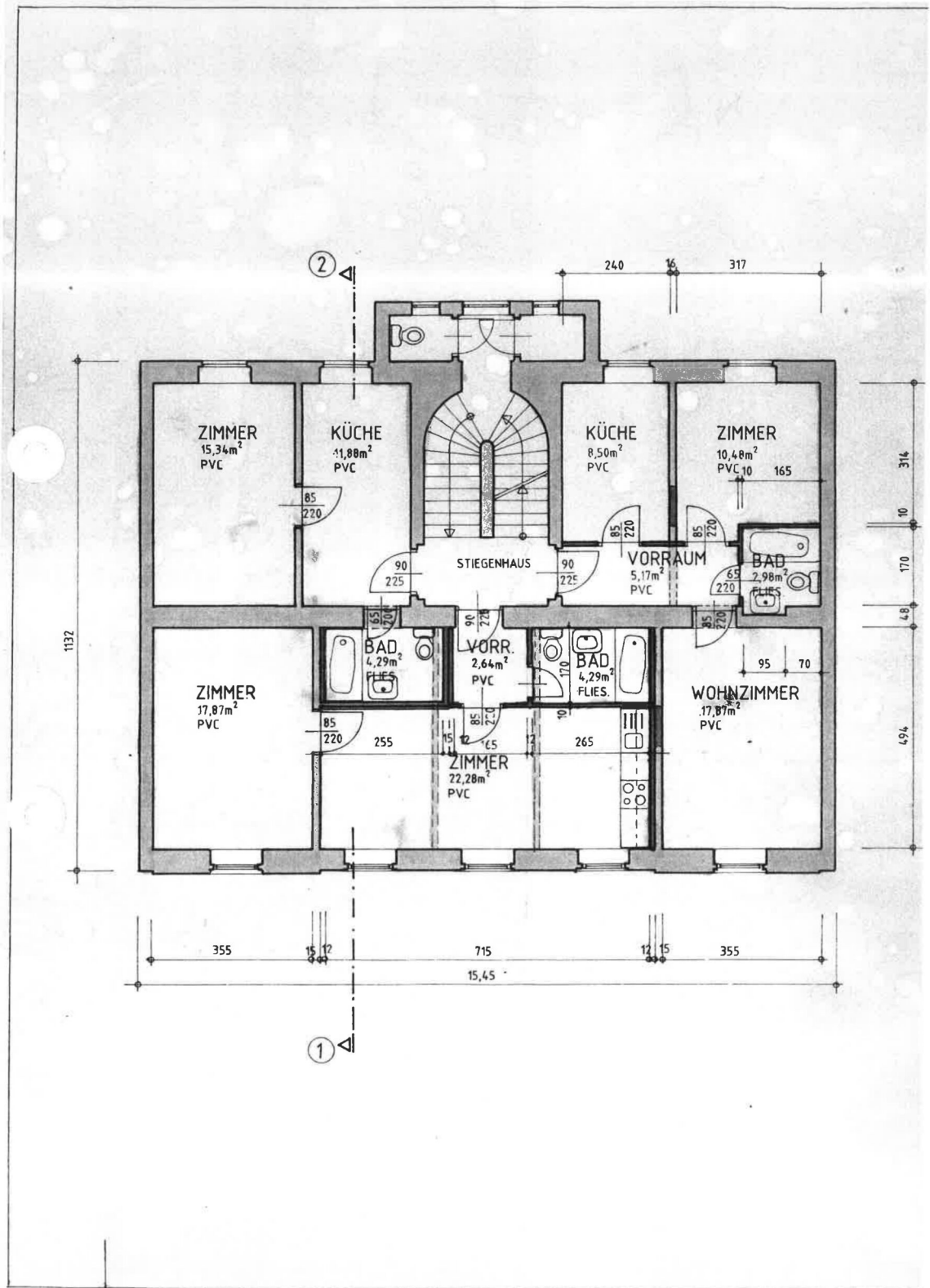
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



1. OBERGESCHOSS

Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Patrick Zauner

t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at

