

Patrick Zauner

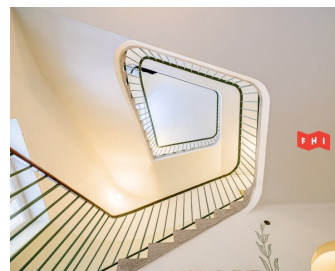
t +43 1 342 222 40
m +43 664 825 88 17
e pz@fhi.at
w www.fhi.at



Gepflegte Ertragsliegenschaft im Zentrum von Steyr mit Ausbaupotenzial

4400 Steyr

Nähe: Zentrum



ECKDATEN

Objektnummer 6970

Nutzfläche	ca. 684 m ²
Energieausweis gültig bis	24.01.2025
fGee	2,75
HWB	198,6 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Massiv	
Stadtblick	
Fernblick	

KAUF

Kaufpreis	975.000,00 €
-----------	--------------

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



Gepflegte Ertragsliegenschaft im Zentrum von Steyr mit Ausbaupotenzial

4400 Steyr

Nähe: Zentrum

BESTAND

Zum Verkauf gelangt ein Eckzinshaus, das sich über drei Geschoße erstreckt. Beim ersten Blick fallen einem sofort die zahlreichen Dachgauben sowie der entzückende Erker an der Ecke ins Auge. Das verleiht dem Zinshaus seinen besonderen ländlichen Charme.

Insgesamt beherbergt das Haus neuen Wohnungen und zwei Geschäftslokale. Im Erdgeschoss befinden sich neben den beiden Geschäftslokalen bereits zwei Wohnungen. Vier weitere Wohnungen sind im ersten Stock angesiedelt, die restlichen drei sind im zweiten Stock. Damit verfügt das Haus über eine Gesamtwohnnutzfläche von 684 m².

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 34 m² und 113 m² und bieten daher für jede Lebenssituation den passenden Wohnraum. Aktuell sind 76,4 % der Einheiten aufgrund eines möglichen Dachausbaues strategisch leerstehend und 23,6% unbefristet vermietet. Bei einem Dachausbau können noch weitere 60 m² an Wohnraum entstehen sowie Freiflächen gestaltet werden.

POENZIAL

Bei dem Zinshaus in der Damberggasse handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem enormen Entwicklungspotenzial, welches im Zuge eines Ausbaus herausgeholt werden kann.

Laut einer unverbindlichen Vorstudie eines Architekten kann noch eine weitere Wohnnutzfläche mittels Dachgeschossausbau erschaffen werden.

Dabei würden insgesamt 60 m² an neuer Wohnnutzfläche entstehen. Die Studie wurde bereits von einem Architekten mit dem Magistrat Altstadterhaltung Steyr abgestimmt.

Dieser Planung entsprechend, kann das bestehende Dachgeschoss hofseitig aufgeklappt und ein zusätzliches Galeriegeschoss errichtet werden. Außerdem ist ein Bau von diversen Freiflächen für diese Liegenschaft vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist geplant, sowohl Balkone und Terrassen, als auch einen zusätzlichen Stellplatz zu erbauen. Damit bietet das Zinshaus viele Möglichkeiten zur weiteren Verwendung.

LAGE

Die Damberggasse ist zentral gelegen und punktet dadurch mit Ihrer hervorragenden Infrastruktur. Der Bahnhof Steyr ist fußläufig in nur 4 Minuten erreichbar. Wichtige Nahversorger, Apotheke, Geschäfte und Lokale befinden sich gleich in der Nähe.

Hauptmietzins IST € 16.380,- p.a./IST Rendite 1,7 %
Hauptmietzins SOLL € 70.840,- p.a./SOLL Rendite 7,2 %

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

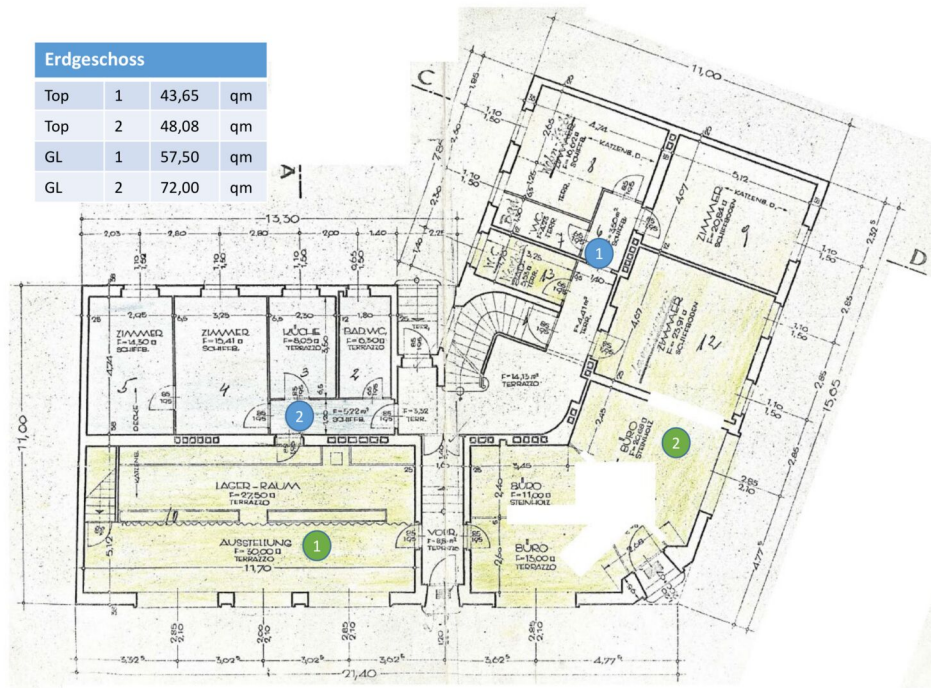


Patrick Zauner

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



4

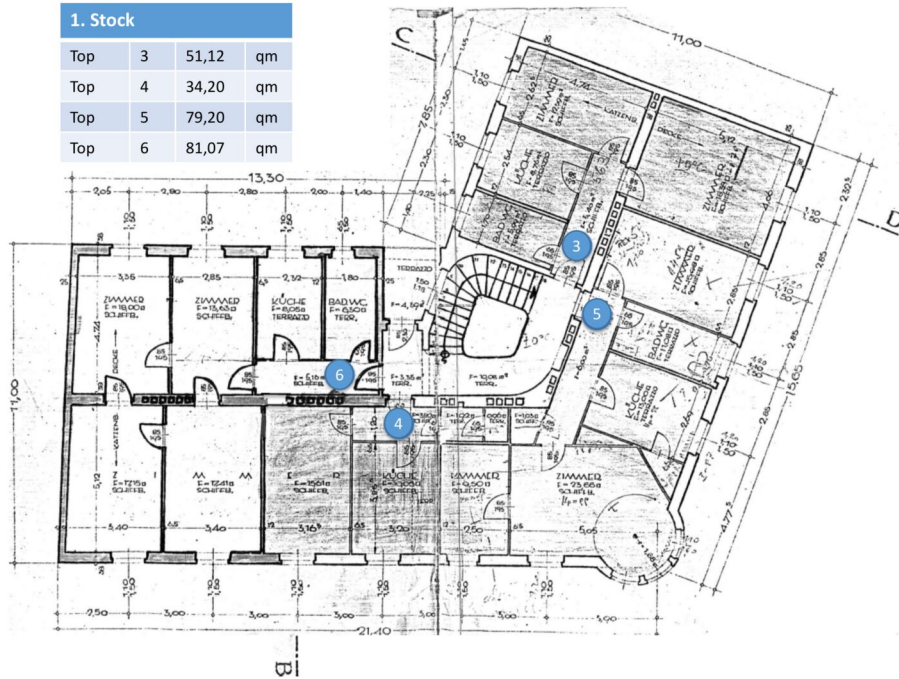


Patrick Zauner

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



1. Stock			
Top	3	51,12	qm
Top	4	34,20	qm
Top	5	79,20	qm
Top	6	81,07	qm

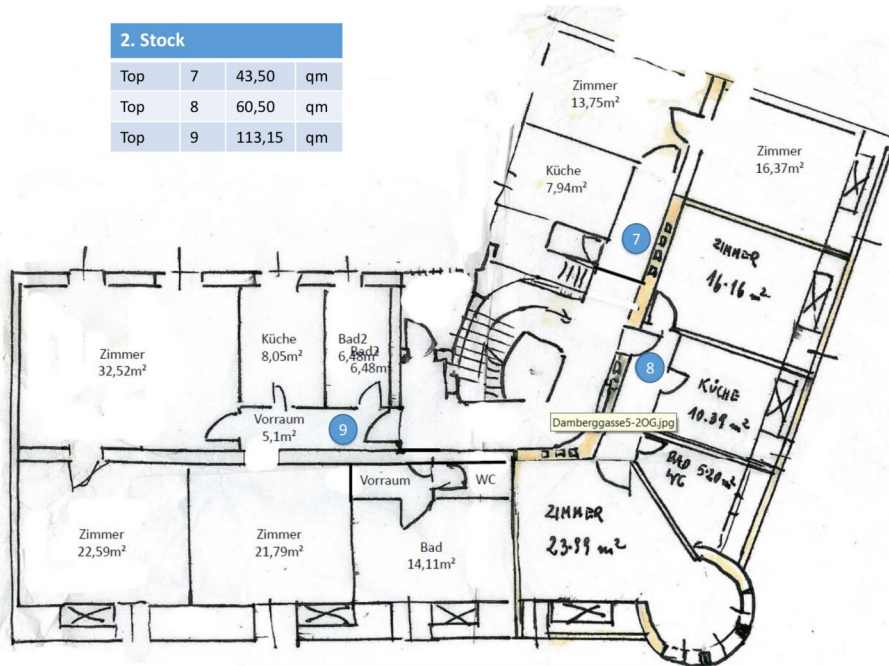


Patrick Zauner

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

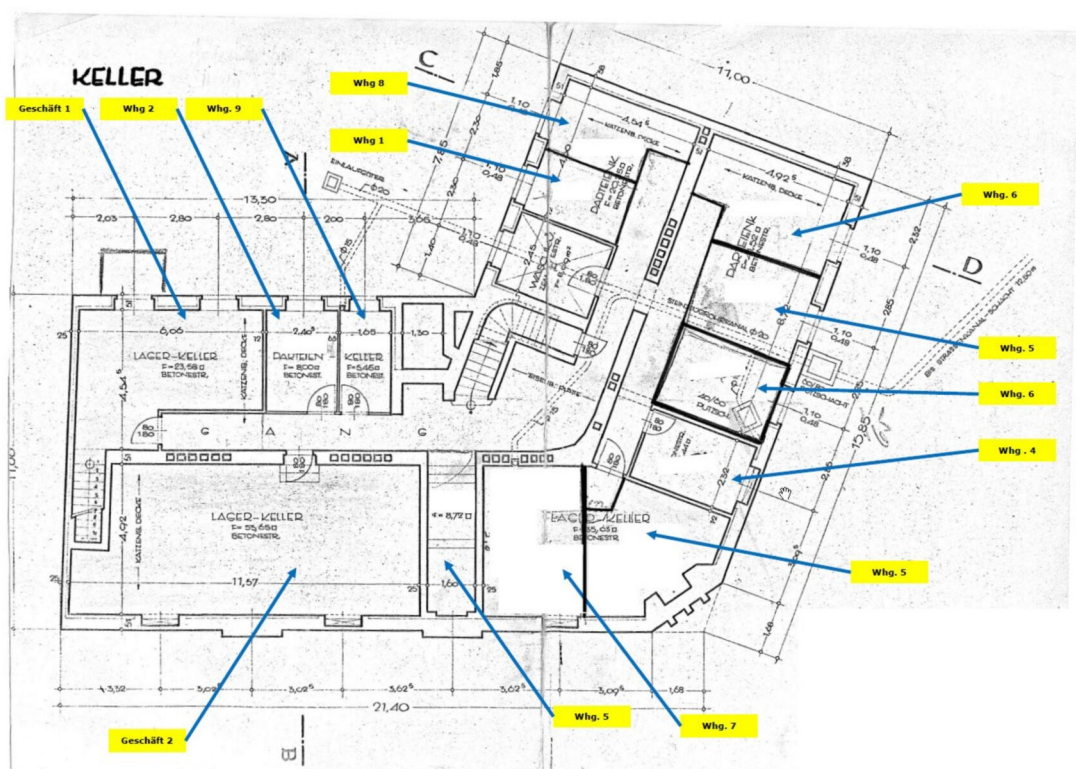


2. Stock			
Top	7	43,50	qm
Top	8	60,50	qm
Top	9	113,15	qm



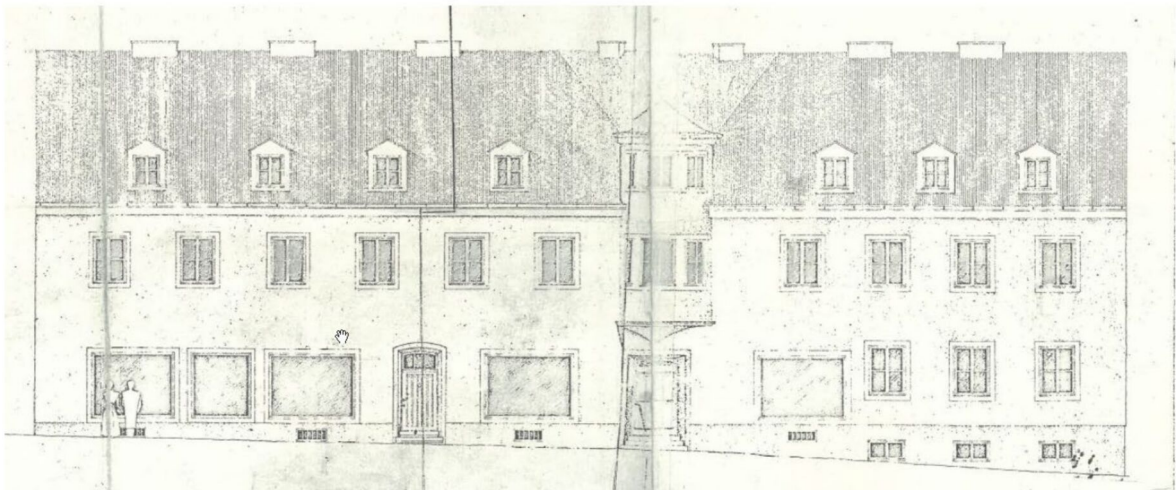
Patrick Zauner

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



Damberggasse

Johannesgasse

Abgewinkelte Straßenansicht