

## **Renditeobjekt mit 3 Einheiten am nördlichen Stadtrand von Linz**



Blick über Hochbuedt bei Linz

**Objektnummer: 3792\_257**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochbuedt 14
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Hochbuedt
Baujahr:	ca. 1972
Wohnfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	342,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	7
Keller:	37,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

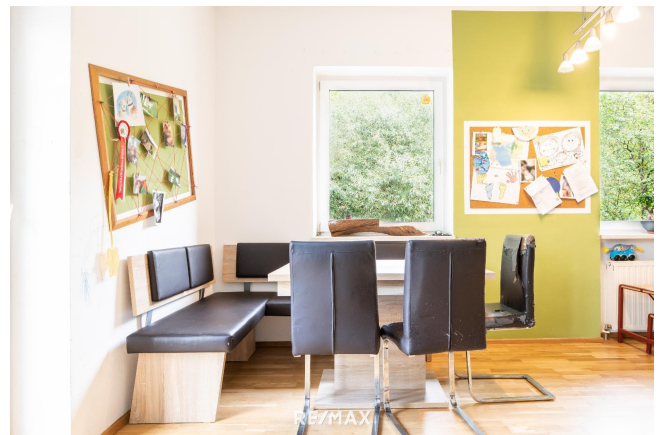
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**











## Objektbeschreibung

< B> Das Mehrfamilienhaus ist ein Ort, an dem die Bewohner sich wohlfühlen und ihr Leben genießen können. Es ist ein Ort, an dem die Bewohner Erinnerungen schaffen und ihre Familie und Freunde treffen können. Es ist ein Ort, an dem die Bewohner sich zu Hause fühlen. Das Objekt befindet sich am nördlichen Stadtrand zu Linz, welches in den Jahren 1972 bis 1982 in mehreren Schritten zu seiner heutigen Größe ausgebaut wurde. Insgesamt wurden 3 Wohneinheiten errichtet, die über einen zentralen Eingang und zwei Stiegenhäusern erschlossen werden. Das Haus hat ca.240 m<sup>2</sup> Wohnraum, sowie ca.102 m<sup>2</sup> Nebenflächen (4 Garagen, Kellerräume, Allgemeinflächen). 2 großzügige Terrassen im Obergeschoss, eine großzügige Gartenfläche hinter dem Haus und einer Gartenfläche vor dem Haus runden die Immobilie ab. Key Facts: Die drei Wohneinheiten erwirtschaften bei Vollvermietung einen Jahresertrag von ca. 21.000 Euro. Wohnung 1: Bis 28.2.2025 befristet vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss Nord ist ca.73,5 m<sup>2</sup> groß und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnung hat eine nördlich ausgerichtete Terrasse, einen Gartenanteil, sowie eine Garage. Wohnung 2: Bis 30.6.2028 befristet vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss Süd ist ca.105 m<sup>2</sup> groß und verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnung hat eine südlich ausgerichtete Terrasse und einen Gartenanteil. Im Eingangsbereich befindet sich die Doppelgarage. Wohnung 3: Bis 31.8.2026 befristet vermietet: Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca.62 m<sup>2</sup> groß und verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Der Wohnung angeschlossen sind mehrere Kellerräume, sowie eine große Garage mit der Möglichkeit einer Werkstätte. Ein Gartenanteil direkt vor der Wohnung gehört mit zum Mietgegenstand. Ausstattung: Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, die Wasserversorgung erfolgt durch einen eigenen Brunnen am Grundstück. Jede Wohnung wird individuell durch eine mittels Raumthermostat gesteuerter Infrarotheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch E-Warmwasserboiler direkt in den Wohnungen. Weiteres besteht für die Mieter die Möglichkeit einen Kaminofen für mehr Wohlbefinden zu betreiben. Das Wohnobjekt wurde in den letzten Jahrzehnten liebevoll gepflegt. An einigen Stellen im Gebäude gibt es aber Handlungsbedarf, unter anderem Feuchte die eine Sanierung erfordert. Details dazu gerne bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Lage & Infrastruktur: Hochbuedt ist eine Ortschaft in der Gemeinde Kirchsschlag bei Linz im Bezirk Urfahr-Umgebung in Oberösterreich. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage inmitten von Wiesen und Wäldern. Das Haus ist umgeben von Natur und bietet viel Ruhe und Privatsphäre. Die Bewohner können die frische Luft genießen und die Natur in vollen Zügen auskosten. Das Haus ist auch nur wenige Minuten von der Stadt Linz entfernt, sodass die Bewohner die Vorteile des Stadtlebens und der Natur gleichermaßen genießen können. Energieausweis: Es wurde je Wohnung ein Energieausweis erstellt. Wohnung 1: HWB: 89, fGEE: 1,52; Wohnung 2: HWB: 113, fGEE: 1,45; Wohnung 3: HWB: 131, fGEE: 1,85. Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte



beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 131.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.85

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: