

**Zinshäuser - sehr zentrale Lage und optimale  
Verkehrsanbindung!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25831**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	968,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Kleine Zinshäuser mit Potential in zentraler Lage wartet auf neuen Besitzer! Die insgesamt 9 Wohnungen in diesem Objekt verteilen sich auf EG, OG und DG mit Wohnflächen zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> und ca. 100,9 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Räume im Kellergeschoss sind extra vermietet. Im Haus 35A befinden sich insgesamt 3 Wohnungen. Hier stehen sowohl die Wohnung im 1. Stock als auch im Dachgeschoss frei. Im Haus 35 sind 6 Wohnungen, wobei hier nur eine der Wohnungen im DG nicht vermietet ist. Diese würde sich ebenso als Atelier eignen. Die restlichen Wohnungen sowie die Kellerabteile sind vermietet. Teilweise sind diese sanierungsbedürftig und können je nach Bedarf unterschiedlich umgebaut werden. Ebenso ist es natürlich möglich, bei Einhaltung der Bebauungsrichtlinien ein völlig neues Projekt entstehen zu lassen um so Ihre konkreten Wünsche und Vorstellungen umsetzen zu können. Bei diesem Objekt bzw. Objekten dürfen wir einerseits auf das geogene Bodenrisiko hinweisen und andererseits auf die Hangwassergefährdung. Der betroffene Bereich befindet sich hinter und östlich neben den Häusern. Die Lage eines Bauvorhabens im hangwassergefährdeten Bereich kann Hinweise oder Auflagen im Baubewilligungsbescheid bedingen. Lage: Eine perfekte Infrastruktur ist gegeben, alles ist schnell und einfach zu erreichen. Die Bushaltestelle Linz/Donau Hanuschstraße gelangen Sie in nur ca. 3 Gehminuten, die Straßenbahnhaltstelle Bulgariplatz liegt auch nur unweit entfernt, ebenso wie die Lenaupark-City und auch die Linzer Innenstadt. Sowohl der Linzer Hauptbahnhof als auch die Autobahnauffahrt sind in unmittelbarer Umgebung, wodurch eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist. Ein weiterer Vorteil ist auch die Nähe zum Sportpark Lissfeld und zum Hummelhofwald. Somit ist auch für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung mit dem Freibad bzw. Hallenbad oder auch dem Skaterpark und Spielplätzen gesorgt. Sie wollten schon immer ein kleines aber feines Zinshaus mitten in Linz? Dann sind Sie hier richtig. Eine optimale Gelegenheit um sein Geld sinnvoll und sicher zu veranlagen. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und schon bald könnten Sie neuer Eigentümer sein. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 147.0 k  
mebedarWh/(m<sup>2</sup>a

f:            )

Klasse D

Heizwär  
mebedar

f:

Faktor G2.04

esamten

ergieeffi

zienz:  
Klasse D  
Faktor G  
esamten  
ergieeffi  
zienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.