

Zinshaus in Ybbs – sanierte Wohnungen & Stellplätze am Eigengrund

Objekt: TB-24-141 • 3370 Ybbs an der Donau
520.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-24-141	Befueuerung	Fernwärme
Objektart	Haus	Heizungsart	Zentralheizung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Küche	Einbauküche
Nutzungsart	Anlage	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Vermarktungsart	Kauf	Kabel Sat TV	Ja
PLZ	3370	Zustand	Gepflegt
Ort	Ybbs an der Donau	Jahr der letzten	2020
Anzahl	4	Modernisierung	
Wohneinheiten		Energieausweis	09.03.2030
Anzahl	2	gültig bis	
Gewerbeeinheiten		HWB	453 kWh/(m ² a)
Vermietbare Fläche	314 m ²	Klasse HWB	G
Grundstücksgröße	831 m ²	fGEE	4,36
Stellplätze	2 Carports	Klasse fGEE	G
	2 Garagen	Kaufpreis	520.000,00 €
	1 Sonstige	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Etagenzahl gesamt	2		

Beschreibung

Zinshaus in Ybbs – sanierte Wohnungen & Stellplätze am Eigengrund

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zinshaus in zentraler Lage von Ybbs an der Donau, welches sowohl durch seinen aktuellen Bestand als auch durch sein erhebliches Entwicklungspotenzial überzeugt.

Die Liegenschaft umfasst mehrere Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen und bietet eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rund 314 m². Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Innenhof dar, welcher ausreichend Stellplätze bietet – darunter zwei Garagen, zwei Carports sowie ein zusätzlicher Freistellplatz.

Ertrag und Potenzial

Die Immobilie weist aktuell einen teilweisen Leerstand auf. Der derzeitige Ist-Ertrag ergibt sich aus den aktuell vermieteten Einheiten.

Bei vollständiger Vermietung liegt die realistisch erzielbare Jahresnettomiete bei rund € 32.000,- bis € 33.000,-. Durch gezielte Vermietung und moderate Anpassung der Mieten besteht darüber hinaus weiteres Optimierungspotenzial.

Seit März 2026 wird die Vermietung der leerstehenden Einheiten aktiv vorangetrieben, wodurch bereits kurzfristig mit steigenden Einnahmen gerechnet werden kann.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Ybbs an der Donau. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 wurden sämtliche Wohnungen modernisiert sowie die Stromkreise erneuert. Die Einheiten präsentieren sich in einem zeitgemäßen und gut vermietbaren Zustand.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Firma Techem ist mit der Ablesung und Abrechnung der Heizkosten beauftragt, was eine professionelle und unkomplizierte Verwaltung unterstützt.

Impressionen



Top 4



Top 4



Wohnung 6



Wohnung 6



Terrasse Wohnung 5



Terrasse Wohnung 5



Küche Wohnung 5



Wohnzimmer Wohnung 5



Vorhaus



Büro 1



Büro 1



Garage



Garage



Lager



Einfahrt Hof



Carboard Plätze



Garagen außen



Außenansicht



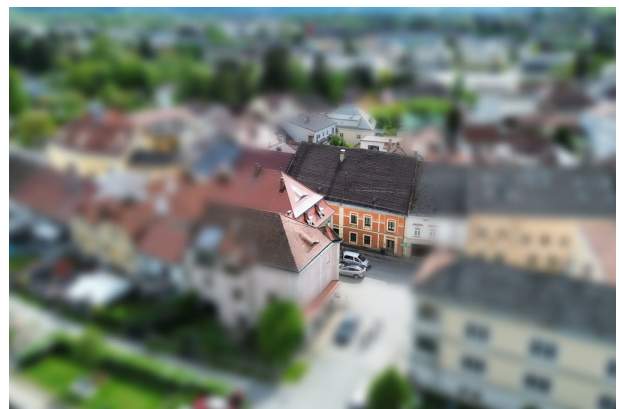
Vogelperspektive



Ansicht Terrasse und Hof



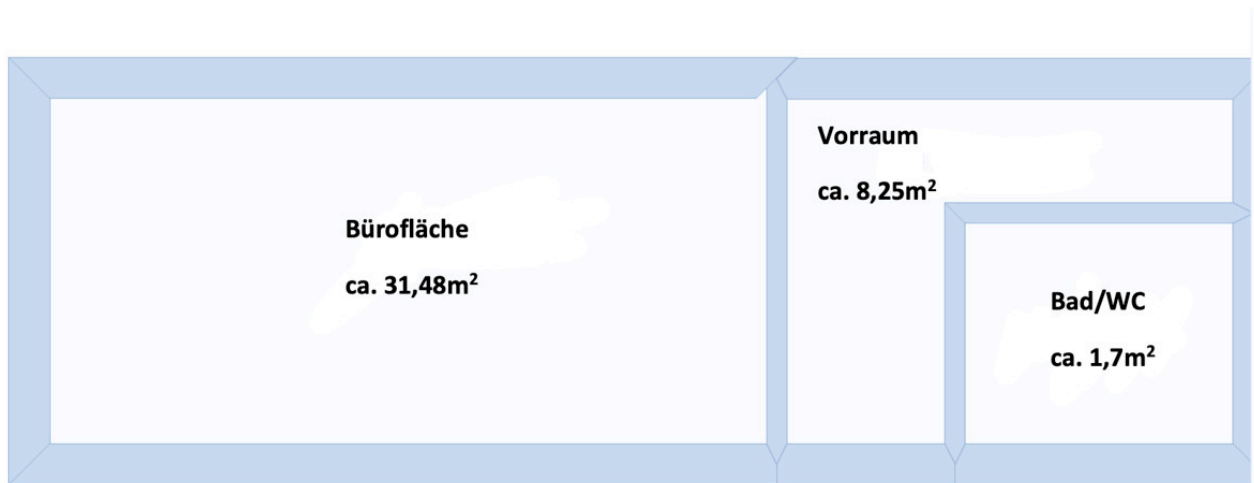
Außenansicht



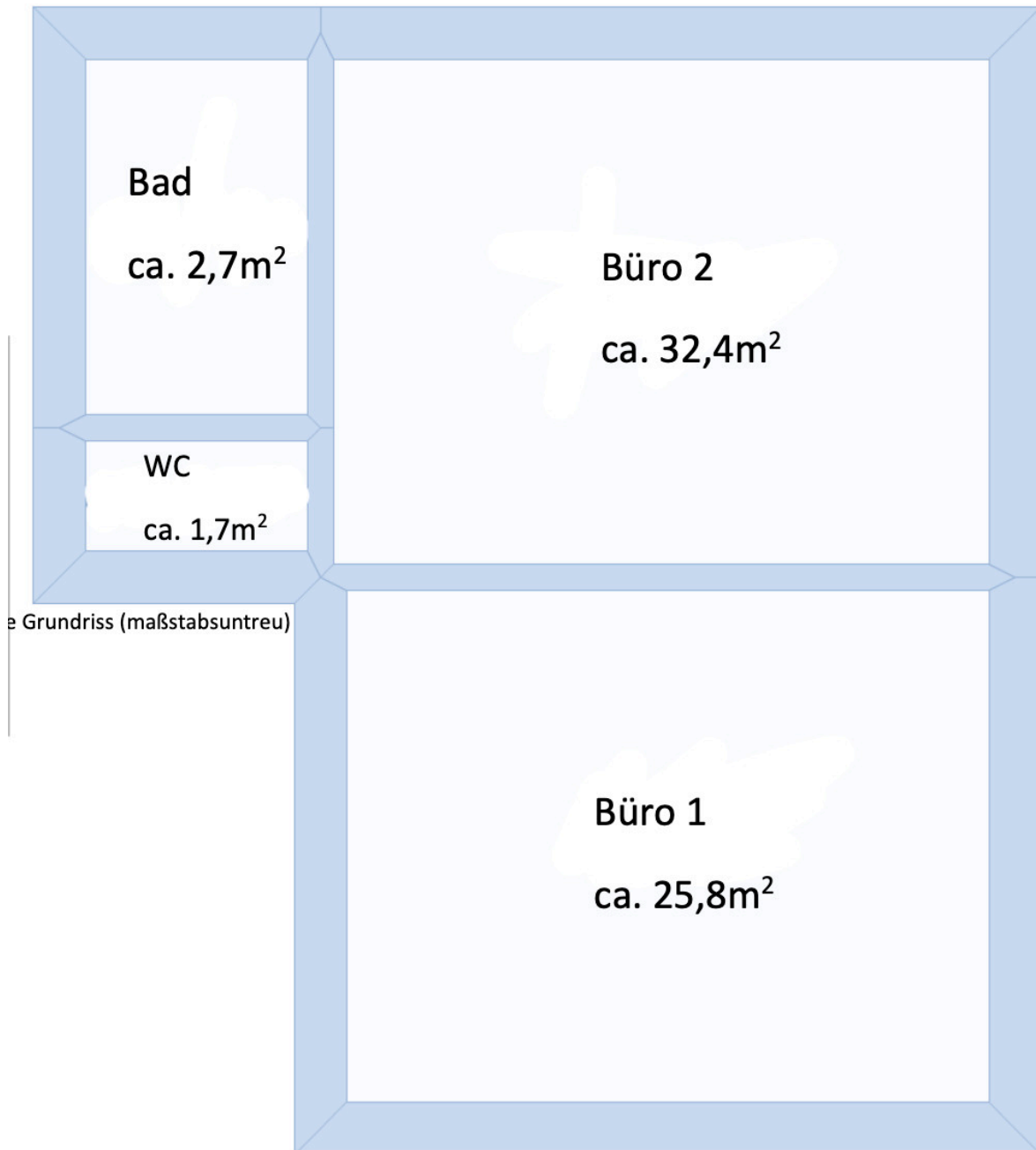
Ansicht Vorderseite

Grundriss

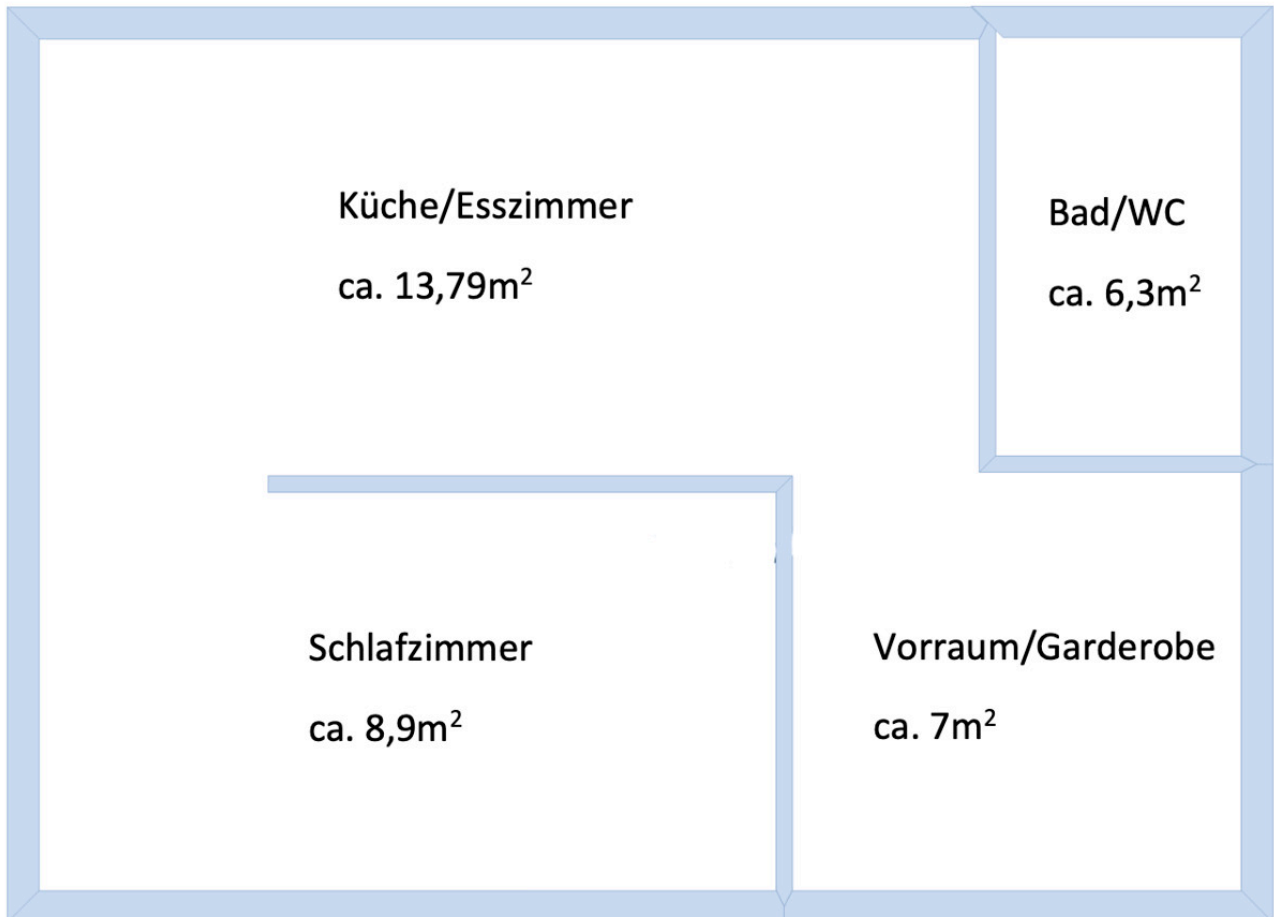
Büro Nr. 1 – ca. 42m²



GL1 Skizze

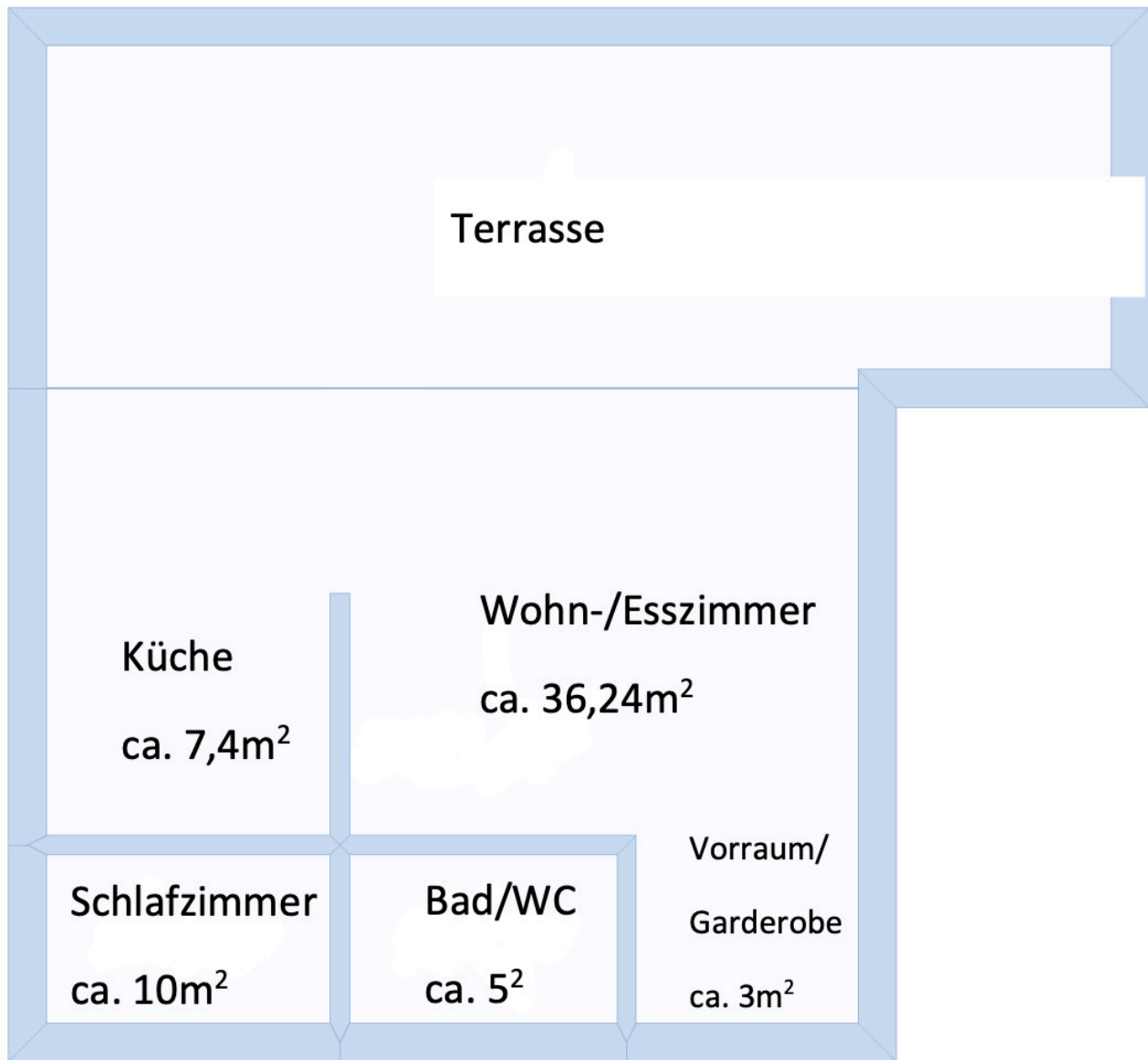


GL2 Skizze

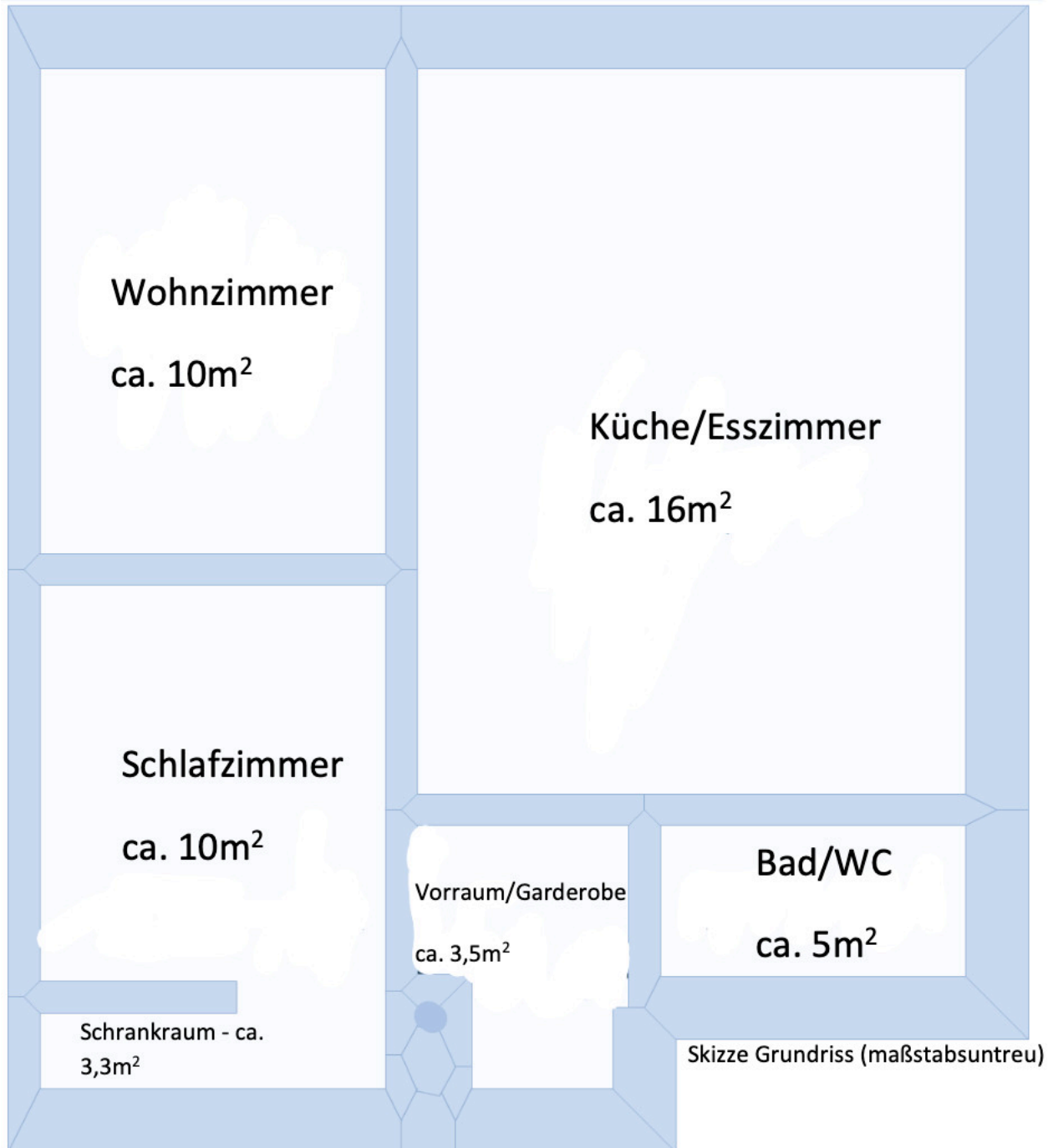


Skizze Grundriss (maßstabgerecht)

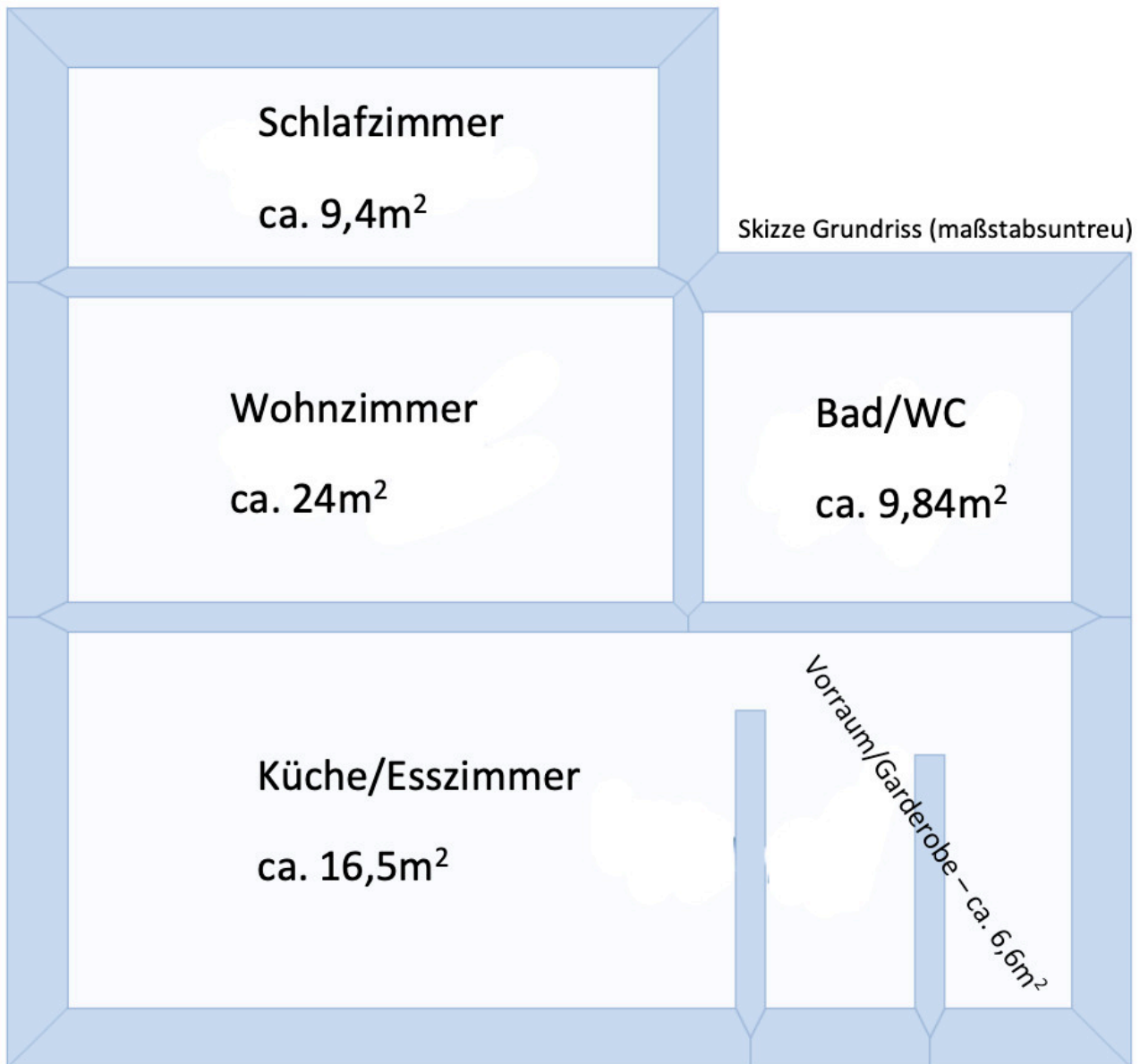
Top 4 Skizze



Top 5 Skizze



Top 6 Skizze



Top 7 Skizze

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Timo Burchartz
IMMO AGENTUR Burchartz & Krenn GmbH
Bahnhofstraße 25/4
3300 Amstetten

Mobil: 06642130885

E-Mail: burchartz@immoagentur-amstetten.at

Web: www.immoagentur-amstetten.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.