

Altstadtjuwel mit Potenzial *unschlagbarer m²-Preis *Stadtplatzlage



LAGE

Ort: Steyr

PREISE

Preis: € 1.900.000,00
Betriebskosten ex. USt.: € 2.783,27
Kaufpreis pro qm € 1.090,00
Provision: 3,6 % inkl. USt

FLÄCHEN

Nutzfläche ca.: 1.742,13 m²

IHR BETREUER

Diana Lumetzberger, MSc.

0676/4422972

dl@top-real.com

BESCHREIBUNG

Eine Rarität mittelalterlichen Ursprungs

Zum Verkauf steht eine Altstadtimmobilie, die besonders durch ihre zentrale Lage am Steyrer Stadtplatz und das hohe Maß an vorhandener Nutzfläche überzeugen kann.

Eine denkmalgeschützte Außenfassade und ein großer Arkaden-Innenhof machen dieses fast freistehende Stadthaus zu einer Besonderheit mit einzigartigem Flair!

Das Gebäude zählt zu einer der ältesten Immobilien am Steyrer Stadtplatz und wurde im Laufe der letzten Jahrhunderte mehrfach renoviert und in seiner Funktion verändert. Die letzte größere Modernisierungsphase fand in den 1970er-Jahren statt, weshalb der Großteil der Liegenschaft über den damals zeitgemäßen Standard entspricht.

Zu dieser Zeit wurden die Tops aus dem Erdgeschoss in Gastro- und Handelsflächen umgebaut und die Tops in den oberen Etagen zu Arztpraxen und Wohnungen

umfunktioniert.

Das Altstadtgebäude verfügt, laut einer
Flächenaufstellung von 2003, 14 Einheiten mit
insgesamt 1.675,30 m² Nutzfläche. Rechnet man die
Nutzflächen des Ennskaikellers und der Garagen hinzu,
verfügt die Immobilie über 1.742,13 m² verwertbare
Fläche. Dies entspricht einem **m²-Verkaufspreis von
1.090,- Euro!!!**

**Laut der vorliegenden Flächenaufstellung gliedert
sich die Immobilie in folgende Nutzungsarten:**

137,86 m2 Handel
343,84 m2 Gastro
802,54 m2 Praxis/Kanzlei/Büro
328,87 m2 Wohnen
62,16 m2 Lager/Keller
66,83 m2 Garage

Nur wenige Tops des denkmalgeschützten Hauses sind
aktuell vermietet. Die aktuelle jährliche
Nettomieteinnahme belaufen sich auf ca. 52.404,- Euro,
weshalb sich eine Bruttosollrendite von 2,75 % (ohne
Berücksichtigung der Kaufnebenkosten) ergibt.

**Investmentsszenario mit Aussicht auf 5,68 %
Rendite:**

Bei einem Ankaufspreis von 1,9 Mio. Euro, der
Berücksichtigung von Kaufnebenkosten (190.000,- Euro)
und einem Investment von ca. 2.000,- je m² (3,48 Mio.
Euro) würden sich Gesamtinvestitionskosten von ca.
5,57 Mio. Euro ergeben.

Unter Beibehaltung der oben angeführten
Nutzungsarten könnten bei der Festlegung von
angemessenen Hauptmietzinsen im Rahmen einer
Vollvermietung Mieteinnahmen in Höhe von ca.
316.000,- Euro erwirtschaftet werden. Dieses
Investitionsszenario würde eine Bruttosollrendite von
ca. 5,68 % ermöglichen.

**Folgende Hauptmietzins-Mittelwerte wurden bei
diesem Szenario angenommen:**

15,- Euro Handel
18,67 Euro Gastro
18,07 Euro Praxis/Kanzlei/Büro
9,- Euro Wohnen
5,- Euro Lager/Keller
1,80 Euro Garage

Alleinstellungsmerkmale der Immobilie:

- + 1A-Lage mitten am Stadtplatz
- + Nur geringfügig an ein einziges Nachbarhaus angrenzend (größtenteils freistehend)
- + Dachgeschoss bereits ausgebaut
- + Aussichtsterrasse bei Gastronomiefläche in Richtung Ennskai
- + Lift im Innenhof (ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu vielen Tops)
- + Trotz Denkmalschutz keine Holzkastenfenster mehr
- + Altes Hallenbad im Dachgeschoss vorhanden
- + Sauna im Dachgeschoss vorhanden
- + Zwei größere Garagen am Ennskai
- + Drei-Vier Parkplätze am Ennskai vor den Garagen
- + Der geringe Vermietungsgrad ermöglicht baldige Umbauarbeiten

Gebäudeausstattung:

Fenster:

Größtenteils Alufenster aus den 70er-Jahren

Dacheindeckung:

Rhombus Eternit

Decken:

Teilweise Massiv, teilweise Holz

Dachstuhl:

Stellenweise in den 70er-Jahren ausgebessert. Jedoch größtenteils renovierungsbedürftiger Altbestand

Kamine:

Mehrere Kamine vorhanden

Elektrik und Sanitär:

Großflächig ausgetauscht in den 70er-Jahren

Heizung:

Mehrere Gasthermen mit unterschiedlichen Einbaujahren

Wärmeabgabe:

Über Heizkörper. In einer der Wohnungen ist zusätzlich ein Kachelofen vorhanden.

Lift:

Wartung/Erneuerung wird empfohlen

Garagen:

Ausgestattet mit Hochwassertoren

Sonstiges:

Kein einsickerndes Grundwasser in den Garagen

Allgemeines: Aufgrund des Gebäudezustandes wird eine Renovierung der Gesamtliegenschaft empfohlen.

Übersicht der laufenden Gebäude-Ausgaben (Stand 3. Quartal 2024):

- + Grundsteuer
- + Wasserbenützung
- + Kanalbenützung
- + Zählermiete
- + Abfallgebühren
- Gutschrift Gebührenbremse
- = Summe 2.783,27 Euro

Mietvertragsdetails:

- Unbefristete Mietverträge
- Die Mieten sind indexgebunden
- Kauttionen wurden von den Mietern bezahlt

Altstadtjuwel mit Potenzial *unschlagbarer m²-Preis *Stadtplatzlage

