

**Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial – 11,73 %  
Zielrendite**



Flur Wohnung

**Objektnummer: 3828\_592**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Marktplatz 27
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4160 Aigen im Mühlkreis
Baujahr:	ca. 1830
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	980,00 m <sup>2</sup>
Garten:	1.020,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 90,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	320.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

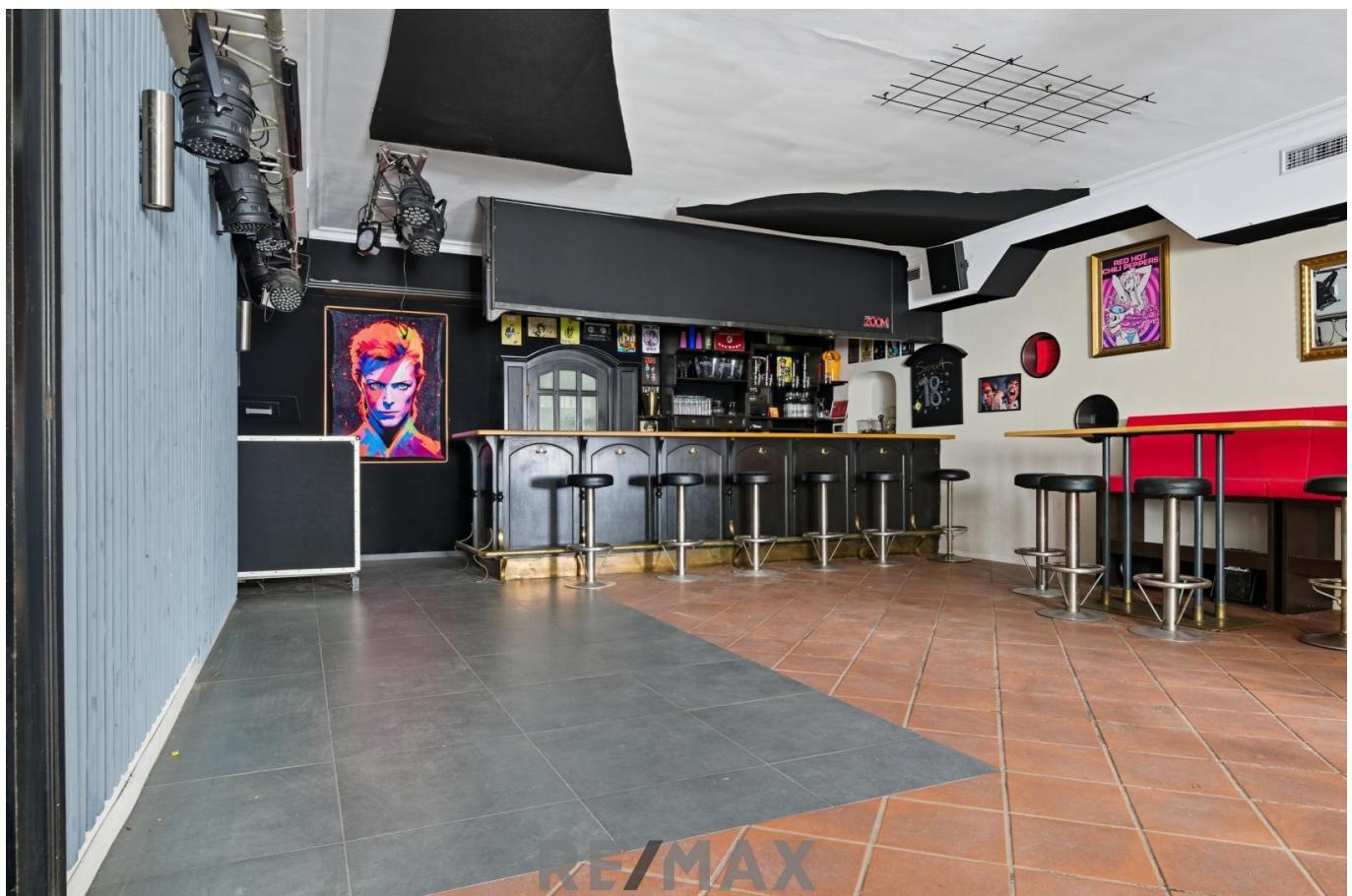
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Firmberger**

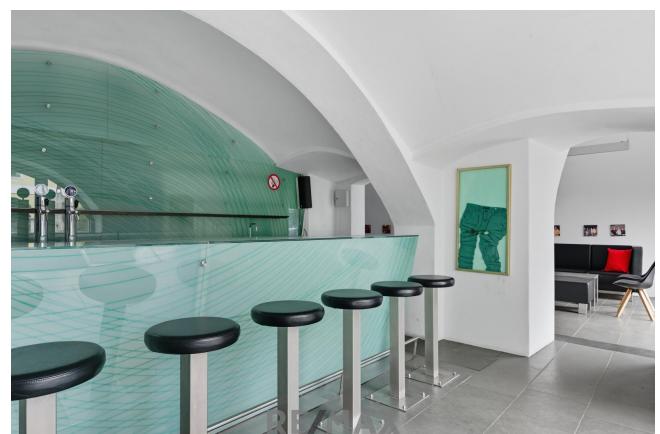
RE/MAX Joy  
Hauptstraße 69  
4040 Linz



RE/MAX



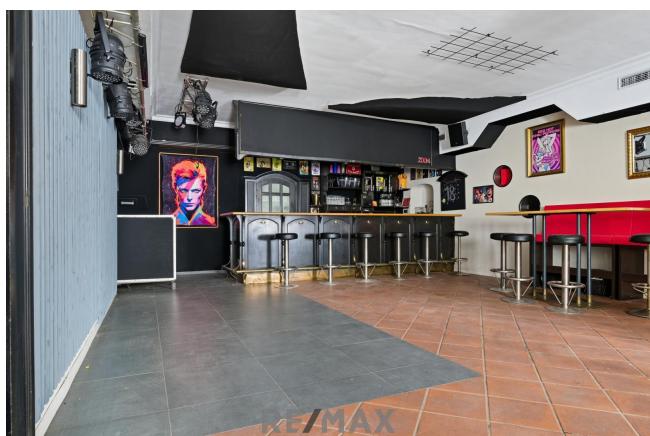
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Gebäude aus dem Jahr ca. 1830 wurde über die Jahre immer wieder saniert – insbesondere der gesamte Veranstaltungsbereich – und vereint historische Substanz mit modernen Nutzungsmöglichkeiten.

## Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beherbergt drei stilvoll sanierte Bars sowie eine voll ausgestattete Gastroküche, die im Jahr 2023 umfassend renoviert wurden. Über eine Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss, wo sich der Zugang zu einem repräsentativen Veranstaltungssaal mit Bühne befindet. Der Saal bietet Platz für bis zu 500 Personen und verfügt über einen separaten Backstagebereich, der professionelle Veranstaltungsabläufe ermöglicht.

Die Bars und der Veranstaltungssaal im gesamten Erdgeschoss sowie teilweise im 1. Obergeschoss sind aktuell an zwei Vereine vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.725 € (600,00 € Kaltmiete bis 31.05.2026, 1.125,00 € Kaltmiete bis 31.03.2028). Der Veranstaltungsbereich wird regelmäßig für verschiedenste Events genutzt und bietet stabiles Ertragspotenzial.

## Wohnbereich mit Entwicklungspotenzial

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei getrennte Wohneinheiten mit ca. 114 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Hier kann z.B. mit 6,00 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete gerechnet werden). Beide Einheiten sind sanierungsbedürftig, bieten jedoch nach Renovierung attraktives Vermietungspotenzial. Das Dachgeschoß ist ausbaubar und eignet sich ideal zur Schaffung weiterer Wohneinheiten – ein zusätzlicher Werthebel für Investoren.

Die Immobilie wird umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt und verfügt über ein Eternitdach, das kürzlich überprüft wurde und sich in einem guten Zustand befindet. Im Außenbereich stehen den Nutzern eine Terrasse sowie drei Parkplätze zur Verfügung, die den Komfort und die Nutzbarkeit des Objekts zusätzlich erhöhen.

Die Einheit bietet bei zusätzlicher Vermietung der beiden Wohneinheiten im Obergeschoss bei einer monatlichen Nettokaltmiete von gesamt 3.129 € eine Bruttozielrendite von ca. 11,73 % – ein äußerst attraktiver Wert für Kapitalanleger. Durch die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnbereich und dem ausbaubaren Dachgeschoß ergibt sich ein hervorragendes Renditeprofil.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. 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.

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 frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 90.7

wär kWh/

meb (m<sup>2</sup>a)

edarf

:

Klas D

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 2.59

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas E

se F

aktor

Gesa

mten

ergie

effizi

enz: