



STEYR | SCHLÜSSELHOF – voll vermietetes Doppelwohnhaus mit 8 Wohneinheiten, 6 Stellplätzen & 2 Garagen in TOP LAGE!

Zu kaufen: 4400 Steyr, Franz-Enge-Straße 8 u. 10; Objekt Nr. 2273/3232

Daten & Fakten:

Wohn- und Nutzfläche (KG + EG + DG)	ca. 472,26 m ²
Grundstück	ca. 572,00 m ²
Heizwärmebedarf	81,6 kWh/m ² a
Kaufpreis	€ 620.000



Daten & Fakten*

Nutzfläche Kellergeschoss*	ca. 170,88 m ²
Wohn- und Nutzfläche Erdgeschoss*	ca. 154,40 m ²
Wohn- und Nutzfläche Dachgeschoss*	ca. 146,98 m ²
Garage Nr. 1 (Ost)*	ca. 18,37 m ²
Garage Nr. 2 (West)*	ca. 18,37 m ²
KFZ-Stellplätze im Freien	6 Stk.
Baujahr**	1991 - 1992
Verfügbar ab	sofort
Widmung	Wohngebiet

*die Flächenangaben zur Wohn- und Nutzfläche (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Garage) stammen aus dem Verkehrswertgutachten vom 15.04.2024 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Schmid.

**Hinweis zum Baujahr: Baubewilligung zur Neuerrichtung des Doppelwohnhauses wurde am 24.01.1991 erteilt; die Benützungsbewilligung wurde am 09.07.1992 ausgestellt

Kaufpreis:	€ 620.000,-
-------------------	--------------------

Kaufnebenkosten:

Ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 1,2 % Vertragserrichtungskosten, Makler 3,6 %). Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.



Ausstattung und Bauweise

- Fundamente aus Stahlbeton
- Kellergeschoss: Decken und Wände aus Stahlbeton; Bodenbelag: Zementestrich; Fenster aus Metall; Türen aus Holz und Metall; Treppenaufgang zum EG (massiv)
- Erdgeschoss: Decken aus Stahlbeton; Wände aus Ziegeln; Bodenbelag: Laminat und Fliesen; Kunststofffenster; Innentüren aus Holz
- Dachgeschoss: Decke: Holzbalken mit Gipskartonverkleidung; Wände teilweise Ziegel, teilweise Gipskarton; Bodenbelag: Laminat und Fliesen; Kunststofffenster; Innentüren aus Holz
- Stiegen im Stiegenhaus aus Beton; gefliest
- Dachform: Satteldach; Dachstuhl aus Holz; Dachdeckung: Betondachstein; Verblechung aus Kupfer
- Fassade (verputzt)
- Wärmebereitstellung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gas; Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper
- Warmwasseraufbereitung erfolgt in den einzelnen Wohneinheiten über Boiler bzw. Durchlauferhitzer
- Elektronische Sprechanlage mit Türöffner und Klingelanlage
- 2 Garagen samt Garagenzufahrt: Fundament aus Beton; Decken aus Stahlbeton; Außenwände aus Ziegeln; Bodenbelag aus Beton; Dachstuhl aus Holz; Dachdeckung aus Betondachstein; Verblechung aus Kupfer; Fassade (verputzt); Türen aus Metall; Garagentor: Kipptore
- 6 KFZ-Stellplätze (asphaltiert) im Freien auf eigenem Grund
- Natürlicher Sichtschutz in Form von Thujenhecken
- Maschenzaun an der Ostseite; Gitterzaun an der Nordseite
- Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon, Kabelfernsehen)

*sämtliche Angaben zur Ausstattung und Bauweise basieren auf dem Verkehrswertgutachten vom 15.04.2024 des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Schmid.

Jahresmietertrag und Rendite im Überblick

Nettomiete monatlich: € 2.466,69
Jahresmietertrag: € 29.600,28
Kaufpreis: € 620.000,-
Rendite ohne Nebenkosten: 4,77%

Sonstiges

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar



Objektbeschreibung

Im begehrten Steyrer Stadtteil Schlüsselhof, in unmittelbarer Nähe zum urbanen Stadtleben und zugleich umgeben von erholsamer Natur, gelangt dieses gepflegte und voll vermietete Doppelwohnhaus zum Verkauf. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten sowie 6 PKW-Stellplätze und 2 Garagen.

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 572 m² und bietet auf drei Ebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 472,26 m². Das Wohnhaus überzeugt durch seine Langlebigkeit, Robustheit und die Verwendung wertbeständiger Materialien. Zudem wurde bei der Konzeption gezielt darauf geachtet, für alle Bewohner ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre zu gewährleisten.

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils vier kompakt geschnittene Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 30 bis 37 m². Jede Wohnung verfügt über ein Vorzimmer/Garderobe, einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Die Erdgeschosswohnungen bieten zusätzlich eine Terrasse; bei den beiden südseitig ausgerichteten Einheiten schließt an die Terrasse jeweils auch eine eigene Garten-/Grünfläche an.

Das Doppelwohnhaus ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche, äußerst praktische Nutzflächen sowie reichlich Stauraum. Zu jeder Wohneinheit gehört ein eigenes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen, sodass Waschmaschine und Trockner problemlos untergebracht werden können.

Die Einbauküchen samt Elektrogeräten in allen 8 Einheiten sind Eigentum des Verkäufers und im Kaufpreis inkludiert. Dadurch entfallen hohe Anfangsinvestitionen und die zukünftige Vermietung wird deutlich erleichtert.

Für komfortables Parken ist ebenfalls bestens gesorgt: Zur Liegenschaft gehören zwei Garagen sowie sechs KFZ-Stellplätze im Freien auf Eigengrund. Darüber hinaus finden sich in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Parkmöglichkeiten für Familie und Freunde.

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten zur Verfügung, die ein erstklassiges Lebensgefühl prägen: Öffentliche Verkehrsmittel, ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie, ärztliche Versorgung und Schulen.

Darüber hinaus bietet die Nähe zur grünen Umgebung mit tollen Spazier-, Lauf- und Fahrradstrecken perfekte Möglichkeiten für Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot bei einer unverbindlichen Besichtigung!

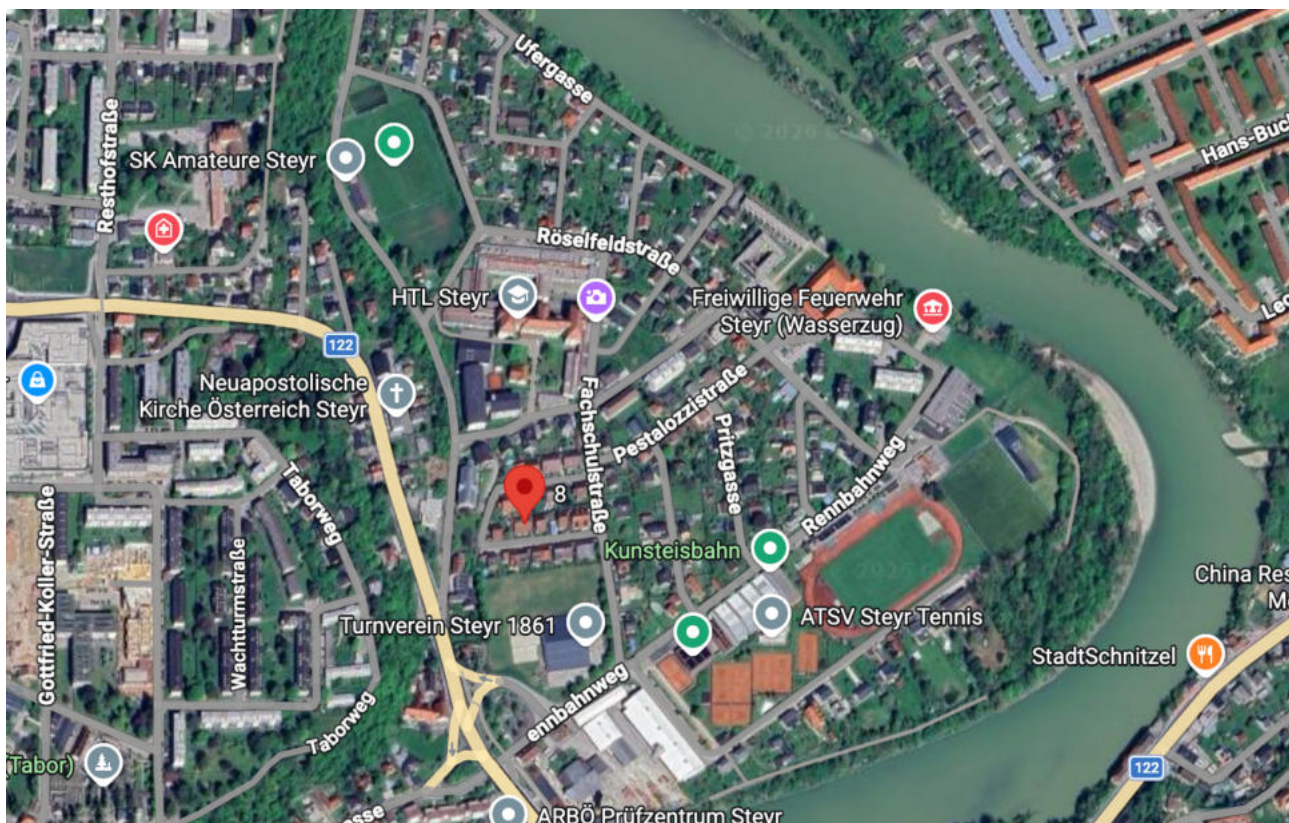
Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Franz-Enge-Straße 8 und 10, 4400 Steyr und vereint idyllische Ruhe inmitten grüner Natur mit der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum von Steyr.

In unmittelbarer Umgebung stehen Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten zur Verfügung, die ein erstklassiges Lebensgefühl prägen: Öffentliche Verkehrsmittel, ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie, ärztliche Versorgung, Schulen.

Die tolle Wohnqualität wird durch die malerische, grüne Umgebung unterstrichen, die zahlreiche Spazier-, Lauf- und Fahrradwege bietet.

Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und gleichzeitig den Komfort und die Annehmlichkeiten eines urbanen Lebensstils voll auskosten.





Auflistung der einzelnen Wohneinheiten sowie detaillierte Informationen zu den Mietverhältnissen und monatlichen Mieteinnahmen:

Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 1 (EG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 29,44 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit WC. Die private Terrasse ist direkt vom Wohn-, Küchen- und Essbereich aus begehbar. Zur Wohnung gehört außerdem die östlich gelegene Garage mit direktem Zugang zur Terrasse. Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.04.2019

Befristung: unbefristet

monatliche Nettokaltmiete: € 300,67

Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 2 (EG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 37,31 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Die private Terrasse mit angrenzender Garten-/Grünfläche ist direkt vom Wohn-, Küchen- und Essbereich aus begehbar. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.12.2025

Befristung: 30.11.2028

monatliche Nettokaltmiete: € 345,45

Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 3 (DG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 37,40 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit WC. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.08.2016

Befristung: unbefristet

monatliche Nettokaltmiete: € 326,44

Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 4 (DG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 33,21 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.



Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 1 (EG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 29,44 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit WC. Die private Terrasse ist direkt vom Wohn-, Küchen- und Essbereich aus begehbar. Zur Wohnung gehört außerdem die westlich gelegene Garage mit direktem Zugang zur Terrasse. Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.09.2024

Befristung: 31.08.2028

monatliche Nettokaltmiete: € 209,09

Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 2 (EG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 37,31 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Die private Terrasse mit angrenzender Garten-/Grünfläche ist direkt vom Wohn-, Küchen- und Essbereich aus begehbar. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.05.2025

Befristung: 30.04.2028

monatliche Nettokaltmiete: € 345,45

Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 3 (DG):

Die Wohnfläche umfasst ca. 37,40 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit WC. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Mietvertragsbeginn: 01.07.2006

Befristung: unbefristet

monatliche Nettokaltmiete: € 348,68

Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 4 (DG):

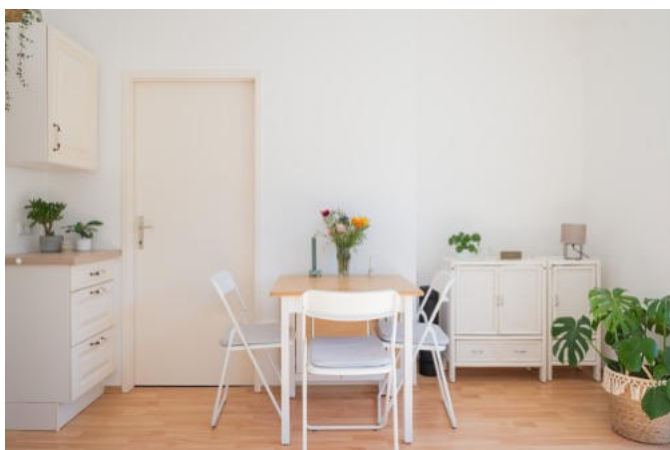
Die Wohnfläche umfasst ca. 33,21 m² und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe, einen Wohn-, Küchen- und Essbereich inkl. Küche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Dem Mieter steht außerdem ein KFZ-Stellplatz im Freien auf Eigengrund zur Verfügung (nicht zugeordnet). Der Wohnung ist zudem ein zugeordnetes Kellerabteil mit Strom sowie Wasser- und Abwasseranschlüssen (für Waschmaschine und Trockner) zugewiesen.

Raumaufteilung

Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 1 (EG):



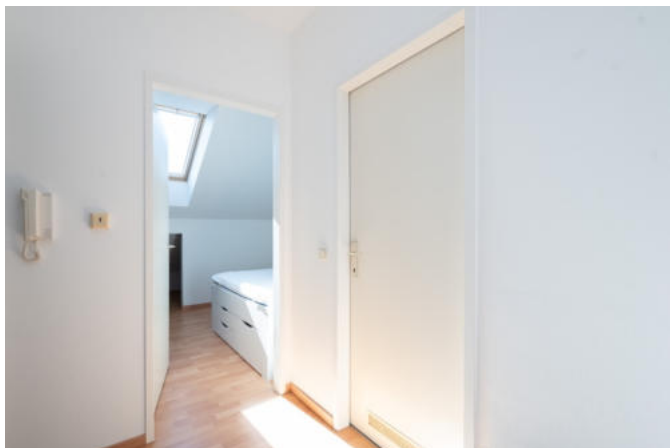
Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 2 (EG):



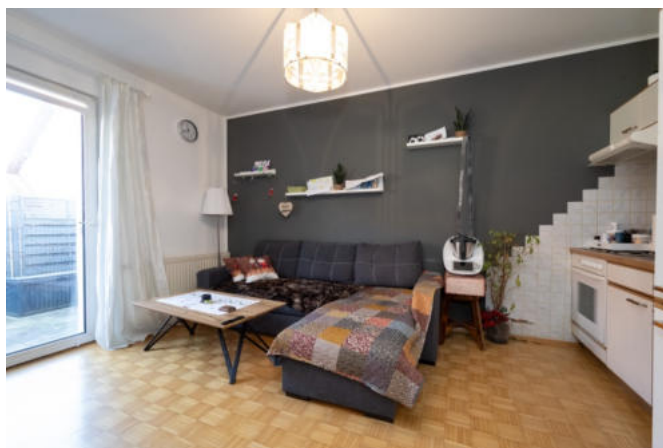
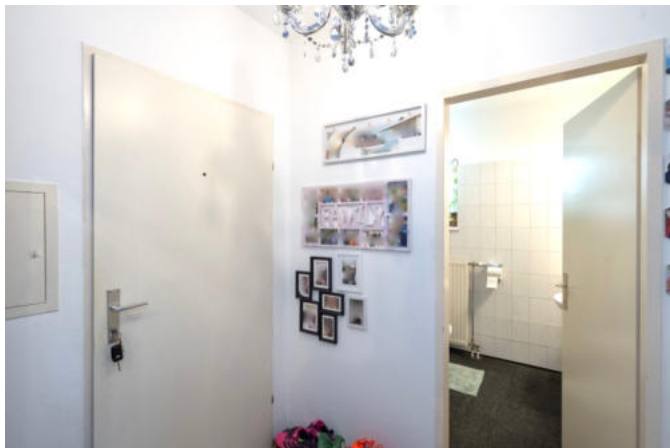
Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 3(DG):



Franz-Enge-Straße 8, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 4 (DG):



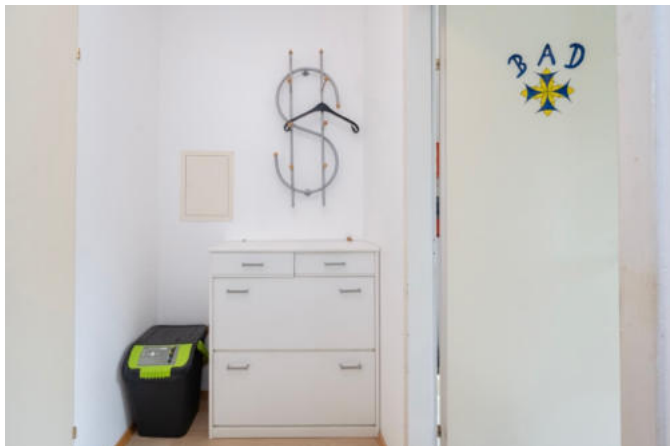
Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 1 (EG):



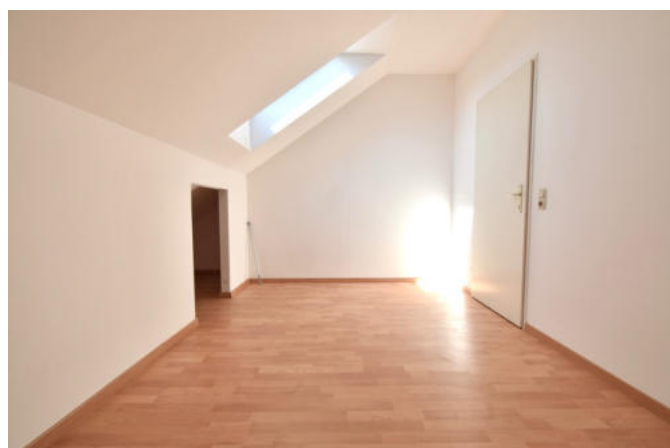
Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 2 (EG):



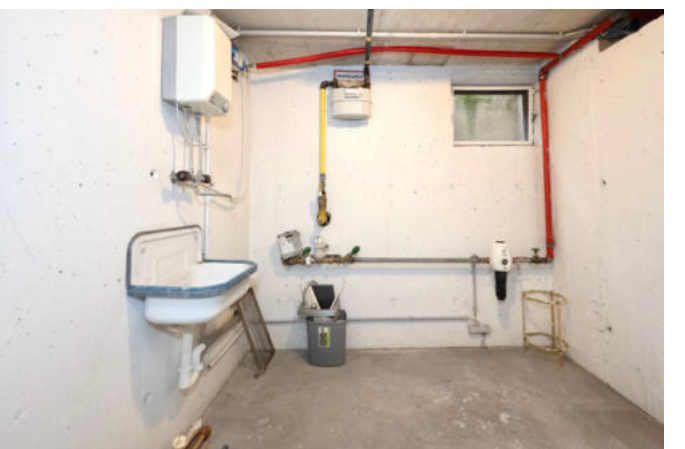
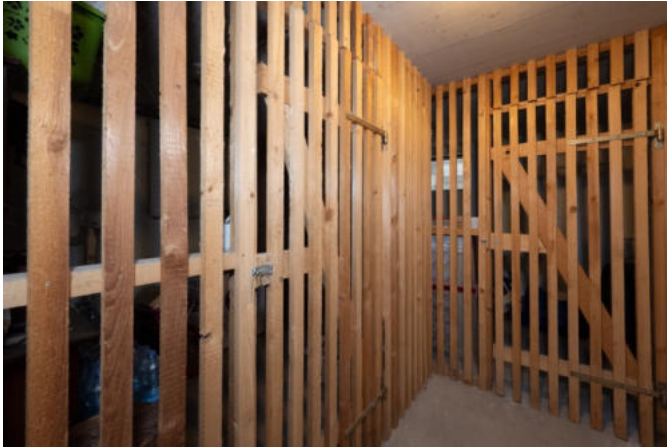
Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 3 (DG):



Franz-Enge-Straße 10, 4400 Steyr – Wohnung Nr. 4 (DG):



Kellergeschoss:



Außenansicht:



Grundriss - Dachgeschoss:

