

Solothurnerstrasse 19, 4600 Olten, Schweiz

## Renditeobjekt im Herzen von Olten



Auszug per 21.06.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Wohnung**



Verkaufspreis  
**CHF 940'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Baujahr  
**1987**



Referenz-Nr.  
**2007**

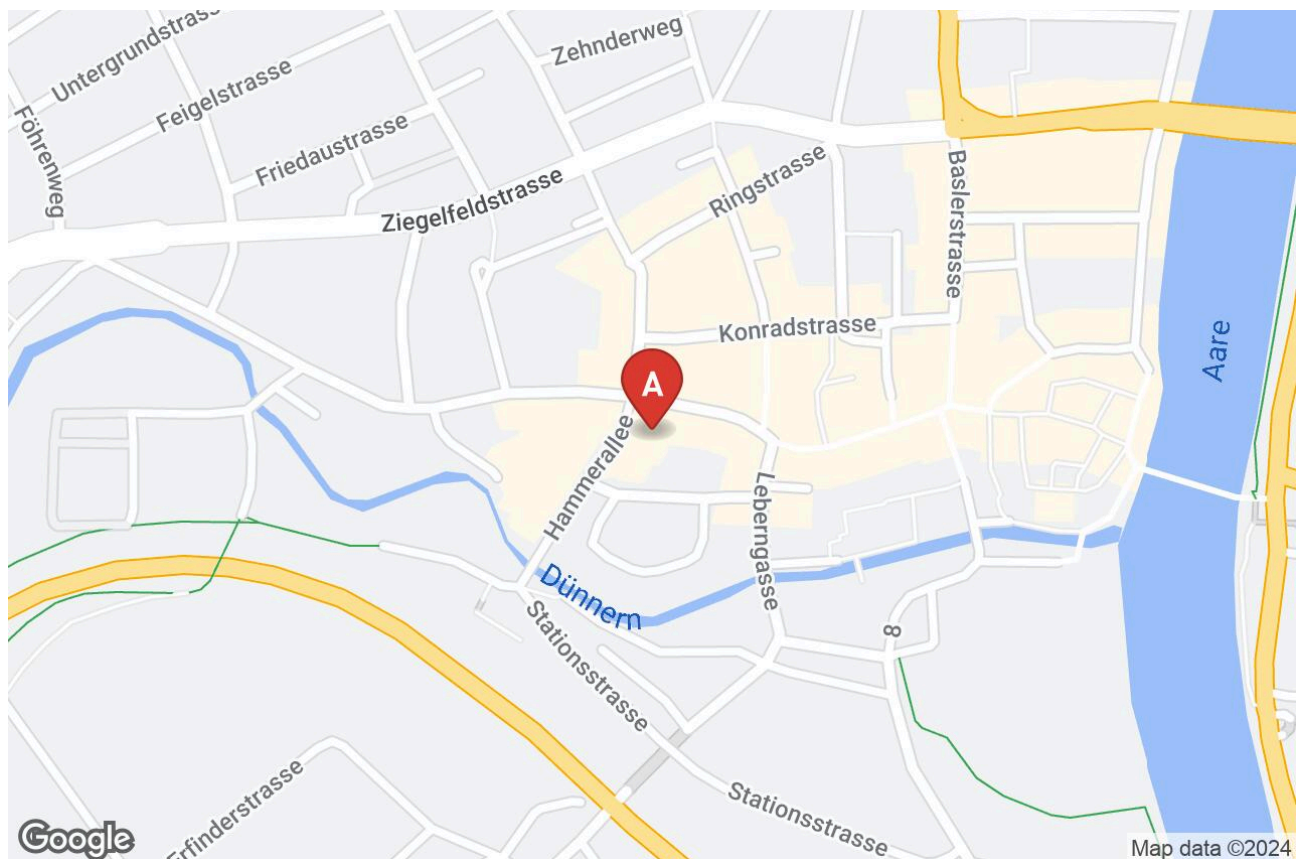
# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	16
Tragbarkeitsrechnung	19
Kontakt	20

---

# Lage



Solothurnerstrasse 19, 4600 Olten, Schweiz

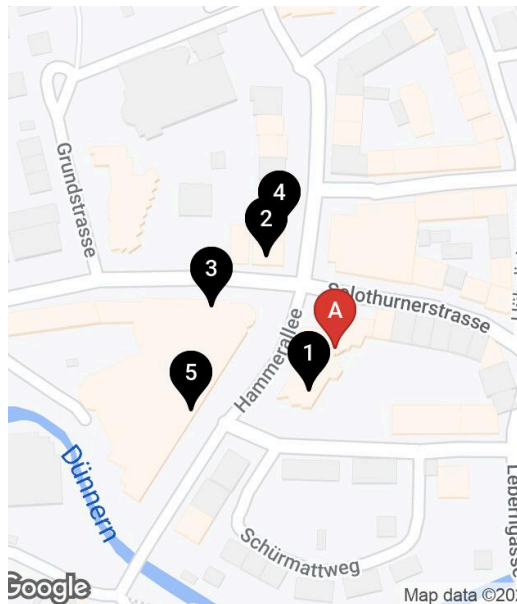
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



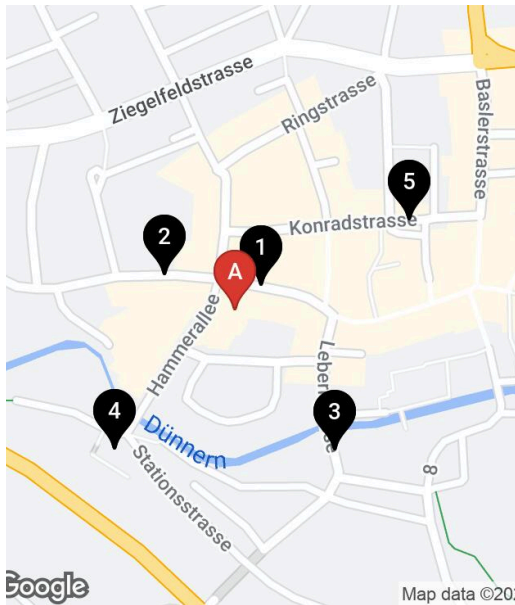
1. Privatschule Olten <b>44 m</b>	1'	1'	1'
2. schule Winznau <b>59 m</b>	1'	1'	1'
3. Wirtschaftsschule Five Olten 3 <b>99 m</b>	2'	1'	1'
4. Primarschule Hübeli <b>219 m</b>	4'	1'	1'
5. Schule Kappel <b>268 m</b>	4'	1'	2'

## Einkauf



1. HAMMER 1 <b>24 m</b>	1'	1'	1'
2. Lumilauta-Shop <b>56 m</b>	1'	1'	1'
3. Denner Discount <b>64 m</b>	1'	1'	1'
4. Oltner Shop <b>64 m</b>	1'	1'	1'
5. HAMMER 2 <b>77 m</b>	2'	1'	1'

## Öffentlicher Verkehr



1. Olten, Solothurnerstrasse <b>35 m</b>	1'	1'	1'
2. Olten, Hammer BOGG <b>77 m</b>	1'	1'	1'
3. Olten, Leberngasse <b>170 m</b>	3'	1'	1'
4. Olten Hammer <b>182 m</b>	4'	2'	1'
5. Olten, Konradstrasse <b>193 m</b>	4'	1'	1'

# Objektbeschreibung



## Olten

Olten ist eine Stadt, politische Gemeinde und der Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Kanton Solothurn in der Schweiz.

Olten ist die grösste Stadt des Kantons.

**Zu verkaufen ist das Stockwerkeigentum 5175 im Hammer 1, im 1.Obergeschoss inklusive 2 Tiefgaragenplätze Nr.5 und Nr.6 im 2.Untergeschoss**

- Gewerbefläche mit ca. 225 m<sup>2</sup> und 6 1/2 Zimmern
- Langjährig an eine Augenarztpraxis vermietet
- Stand Erneuerungsfond 30.08.2023 / CHF 1'449'153.96
- Einlage in den Erneuerungsfond  
pro Monat CHF 544.69 / pro Jahr CHF 6'536.37
- Nebenkosten pro Monat CHF 653.31 / pro Jahr CHF 7'839.72
- Nettomietzinseinnahmen pro Monat CHF 4'525.- / pro Jahr CHF 54'300.-
- Bruttomietzinseinnahmen pro Monat CHF 5'723.- / pro Jahr CHF 68'676.09
- Bruttorendite pro Jahr 7.30%
- Nettorendite pro Jahr 5.77%

**Detaillierte Unterlagen können angefordert werden**

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Investitionsobjekt**

---

Objektart  
**Wohnung**

---

Zustand  
**Neuwertig**

---

Verfügbar ab  
**ab sofort**

---

Baujahr  
**1987**

---

Referenz-Nr.  
**2007**

---

S-Nummer  
**S5175**

---

Liegenschafts-Nr.  
**321**

---

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche  
**225 m<sup>2</sup>**

---

Terrassenfläche  
**65 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**55'724 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**SIA 416**

---

Wertquote  
**21/1000**

---



## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 940'000.-**

---

Bruttorendite  
**7.3 %**

---

Nettorendite  
**5.77 %**

---

Gebäudeversicherungswert  
**CHF 40'394'951.-**

---

Amtlicher Steuerwert  
**CHF 299'773.-**

---

Erneuerungsfonds Einlage  
**CHF 6'536.-**

---

Erneuerungsfonds Wert  
**CHF 33'452.-**

---

Erneuerungsfonds Datum  
**31.12.2023**

---

## Eigenschaften

- ✓ Doppelgarage
- ✓ Gasanschluss
- ✓ Lift
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Sonnig

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Gasheizung**

---

Wärmeverteilung  
**Bodenheizung**

---

# Impressionen





## Wir suchen: Ihre Immobilie!

Wir suchen für unsere Kunden laufend:

- Häuser
- Wohnungen
- Grundstücke
- Mehrfamilienhäuser

## Wir bieten Ihnen:

**Kostenlose** Immobilienbewertung,  
Immobilienverkauf und vieles  
mehr...

**Rufen Sie uns an: 076 324 15 66 / 079 426 93 92**

Thomas & Christine Lintav wir beraten Sie gerne









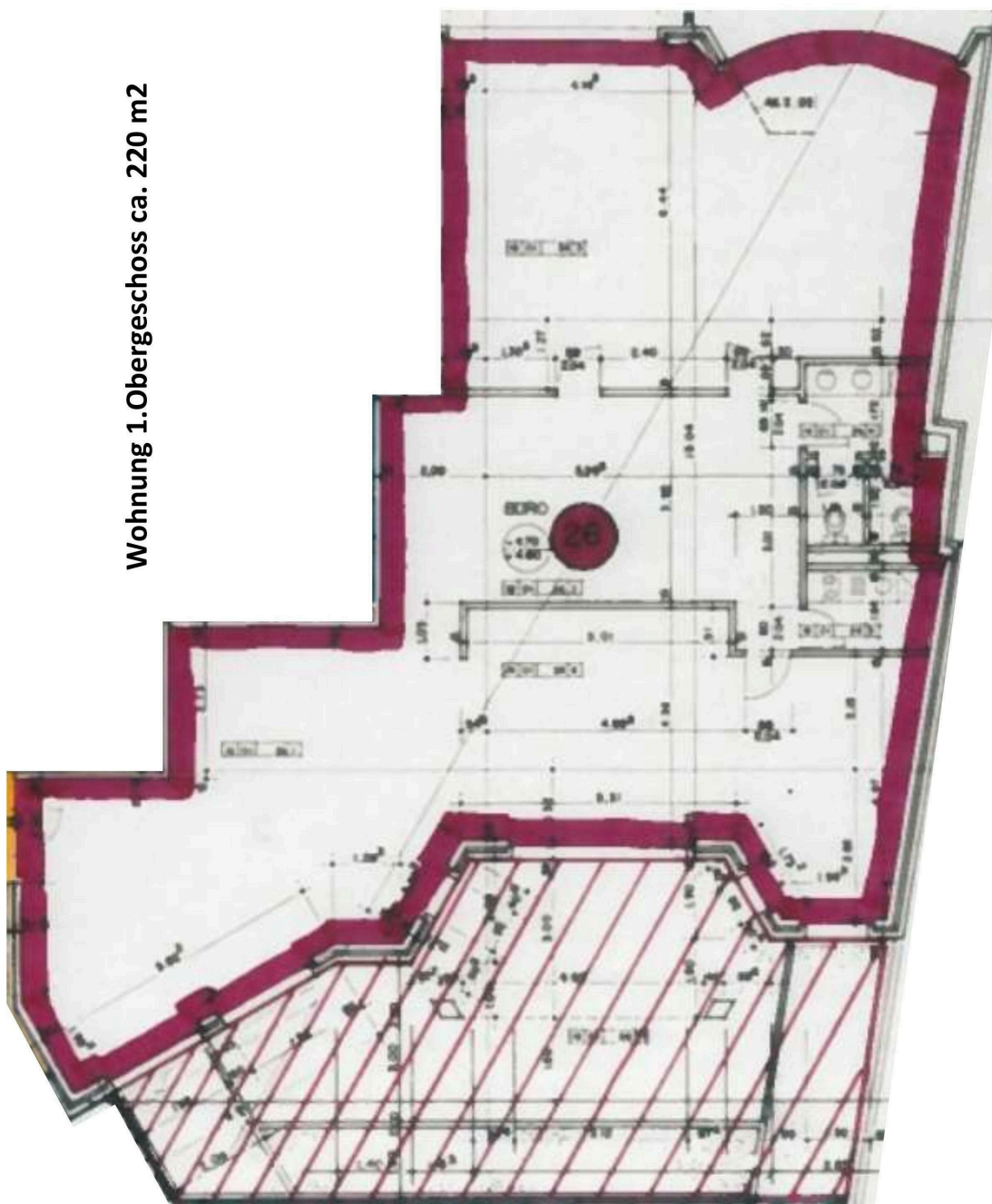


# Dokumente

## Grundriss Wohnung/Praxis

Grundriss Wohnung/Praxis

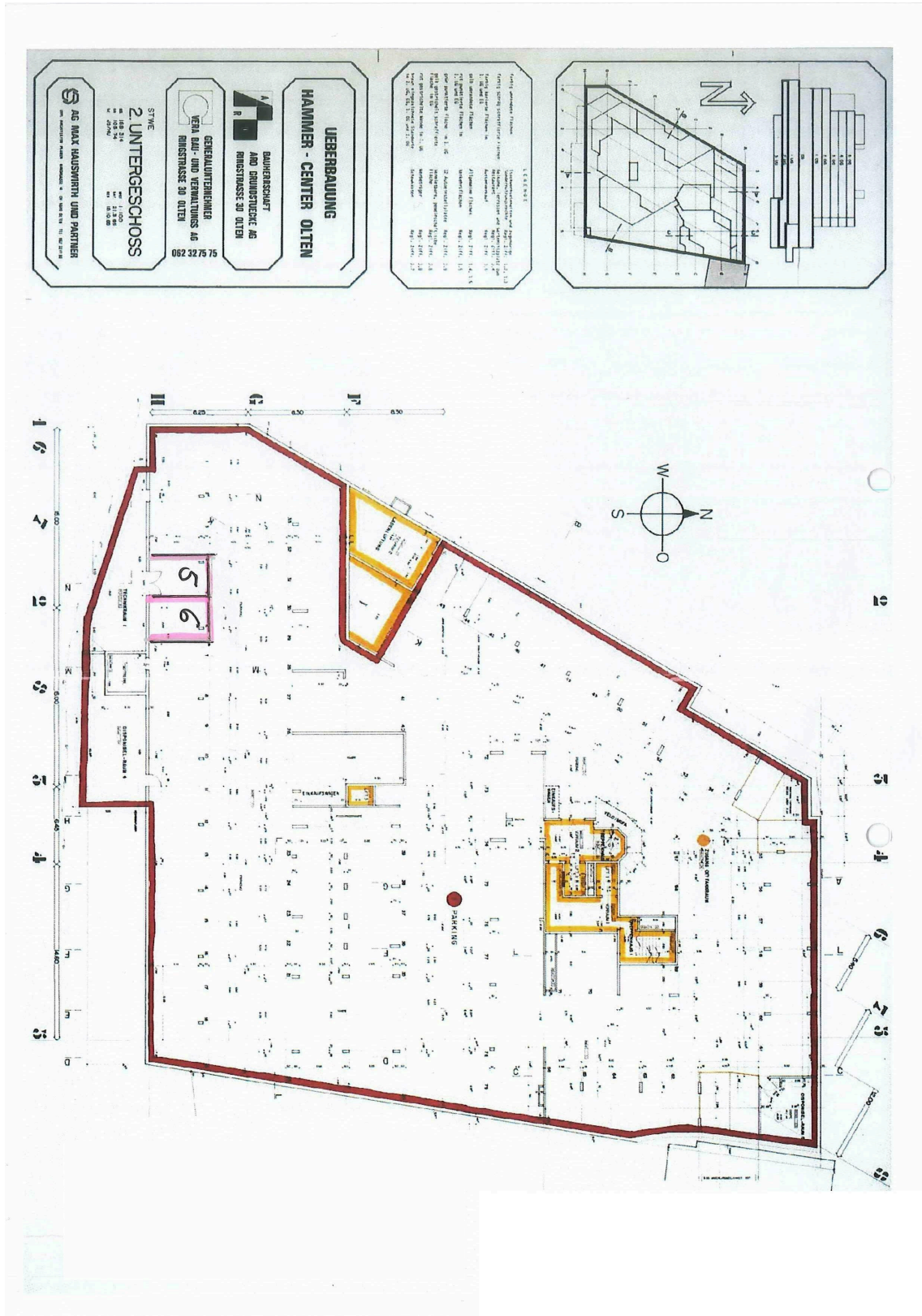
Wohnung 1. Obergeschoss ca. 220 m<sup>2</sup>





# Grundriss 2.UG

Grundriss 2.UG



**UEBERBAUUNG  
HAMMER-CENTER OTTEN**

**BAUHERSCHAFT  
AHO GRUNDSTUECKE AG  
RINNSTASSE 30 OTTEN**

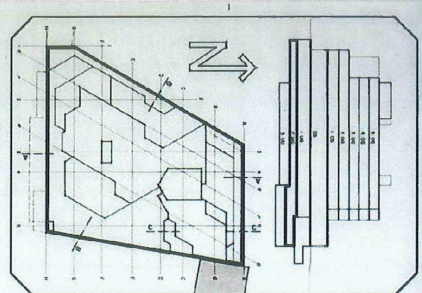
**GENEAUNTERNEHMENS  
VEREIN BAU- UND VERBÄNDERUNG AG  
RINNSTASSE 30 OTTEN  
082 32 75 75**

**STWE  
2. UNTERGESCHOSS**  
1:48 STK  
1:100  
1:200  
1:500

**AS NOAK HAUSWIRTH UND PARTNER**  
ARCHITECTS  
SCHAFFHAUSEN

**LEGENDE**

1	1.00	1.00	1.00
2	2.00	2.00	2.00
3	3.00	3.00	3.00
4	4.00	4.00	4.00
5	5.00	5.00	5.00
6	6.00	6.00	6.00
7	7.00	7.00	7.00
8	8.00	8.00	8.00
9	9.00	9.00	9.00
10	10.00	10.00	10.00
11	11.00	11.00	11.00
12	12.00	12.00	12.00
13	13.00	13.00	13.00
14	14.00	14.00	14.00
15	15.00	15.00	15.00
16	16.00	16.00	16.00
17	17.00	17.00	17.00
18	18.00	18.00	18.00
19	19.00	19.00	19.00
20	20.00	20.00	20.00
21	21.00	21.00	21.00
22	22.00	22.00	22.00
23	23.00	23.00	23.00
24	24.00	24.00	24.00
25	25.00	25.00	25.00
26	26.00	26.00	26.00
27	27.00	27.00	27.00
28	28.00	28.00	28.00
29	29.00	29.00	29.00
30	30.00	30.00	30.00
31	31.00	31.00	31.00
32	32.00	32.00	32.00
33	33.00	33.00	33.00
34	34.00	34.00	34.00
35	35.00	35.00	35.00
36	36.00	36.00	36.00
37	37.00	37.00	37.00
38	38.00	38.00	38.00
39	39.00	39.00	39.00
40	40.00	40.00	40.00
41	41.00	41.00	41.00
42	42.00	42.00	42.00
43	43.00	43.00	43.00
44	44.00	44.00	44.00
45	45.00	45.00	45.00
46	46.00	46.00	46.00
47	47.00	47.00	47.00
48	48.00	48.00	48.00
49	49.00	49.00	49.00
50	50.00	50.00	50.00
51	51.00	51.00	51.00
52	52.00	52.00	52.00
53	53.00	53.00	53.00
54	54.00	54.00	54.00
55	55.00	55.00	55.00
56	56.00	56.00	56.00
57	57.00	57.00	57.00
58	58.00	58.00	58.00
59	59.00	59.00	59.00
60	60.00	60.00	60.00
61	61.00	61.00	61.00
62	62.00	62.00	62.00
63	63.00	63.00	63.00
64	64.00	64.00	64.00
65	65.00	65.00	65.00
66	66.00	66.00	66.00
67	67.00	67.00	67.00
68	68.00	68.00	68.00
69	69.00	69.00	69.00
70	70.00	70.00	70.00
71	71.00	71.00	71.00
72	72.00	72.00	72.00
73	73.00	73.00	73.00
74	74.00	74.00	74.00
75	75.00	75.00	75.00
76	76.00	76.00	76.00
77	77.00	77.00	77.00
78	78.00	78.00	78.00
79	79.00	79.00	79.00
80	80.00	80.00	80.00
81	81.00	81.00	81.00
82	82.00	82.00	82.00
83	83.00	83.00	83.00
84	84.00	84.00	84.00
85	85.00	85.00	85.00
86	86.00	86.00	86.00
87	87.00	87.00	87.00
88	88.00	88.00	88.00
89	89.00	89.00	89.00
90	90.00	90.00	90.00
91	91.00	91.00	91.00
92	92.00	92.00	92.00
93	93.00	93.00	93.00
94	94.00	94.00	94.00
95	95.00	95.00	95.00
96	96.00	96.00	96.00
97	97.00	97.00	97.00
98	98.00	98.00	98.00
99	99.00	99.00	99.00
100	100.00	100.00	100.00

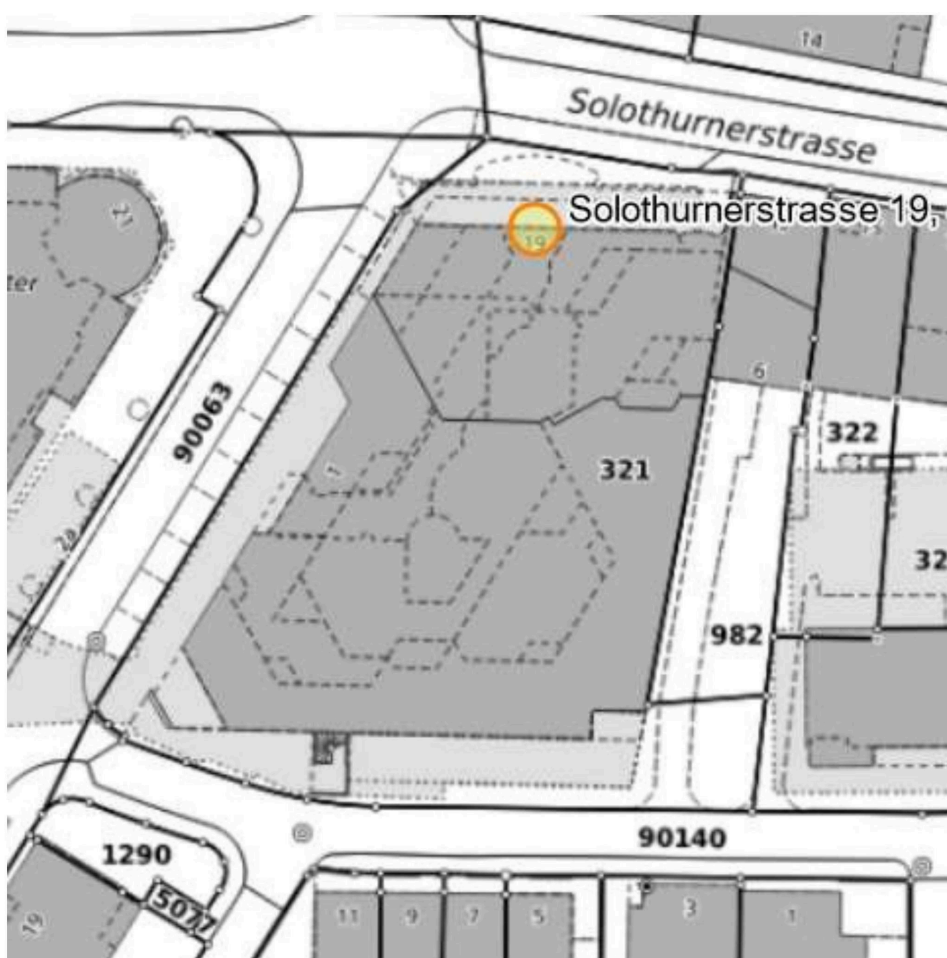


## Parzelle

Parzelle

### Parzelle 321

Solothurnerstrasse 19, Olten



# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>940'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>752'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	626'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	125'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>188'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'613.–</b>	<b>55'356.–</b>	
Zinsen		3'133.–	37'600.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		696.–	8'356.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		783.–	9'400.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>13'839.–</b>	<b>166'067.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

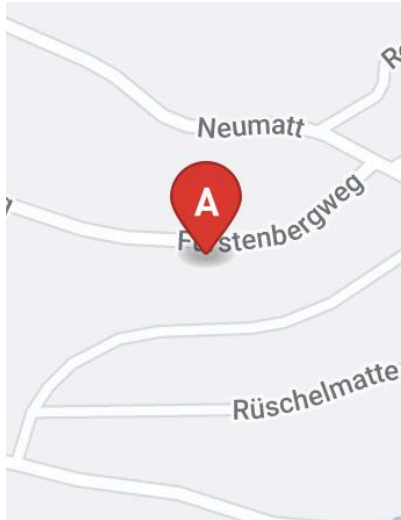
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

[www.immoworldswiss.ch/](http://www.immoworldswiss.ch/)