IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

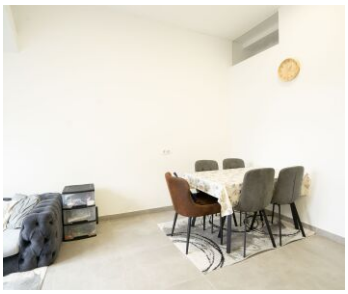
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

KAPITALANLEGER AUFGEPASST: VERMIETETE 2-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG IN TOP-LAGE VON WELS!

ADRESSE: 4600 WELS

DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 59,53 m²
ETAGE	1. DG
ZIMMER	2
BÄDER	1
WCS	1
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
BEZIEHBAR	nach Absprache
EIGENTUMSFORM	Alleineigentum
MOBILIAR	Küche, Bad
HEIZUNG	Etagenheizung
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung
ERSCHLIESSUNG	vollerschlossen



KOSTEN

KAUFPREIS
169.000,00 €

BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST
93,78 €

HEIZKOSTEN INKL. 20% UST
99,60 €

Reparaturrücklage INKL. 0% UST
46,20 €

Liftkosten INKL. 10% UST
6,66 €

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

PROVISION
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

NETTOERTRAG / JAHR
6.000,00 €

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ADRESSE: 4600 WELS

Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Wels!

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Dachgeschosswohnung im Zentrum von Wels. Auf einer Wohnfläche von 59,53 m² bietet diese attraktive Immobilie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die dank der großzügigen Raumhöhe von über 3 Metern eine besonders helle Atmosphäre schaffen. Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben im Herzen der Stadt genießen möchten. Die Immobilie ist barrierefrei.

Die Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit, während der Heizofen im Wohnzimmer zusätzlich eine behagliche Atmosphäre bietet. Das Bad wurde 2023 komplett saniert, das WC ist separat. Im Kellerabteil finden Sie einen Stromanschluss, ideal für zusätzliche Lagerung oder als weiteren Nutzraum.

Die Wohnung ist ab dem 1. März 2025 vermietet, mit einem Mietvertrag über 3 Jahre – eine ideale Gelegenheit für Investoren, die eine Immobilie mit laufendem Mieteinkommen suchen. Die Jährliche Netto Miete zzgl. beträgt €6.540,- somit ergibt sich eine Nettorendite von ca. 3,8%

Der Kaufpreis von EUR 169.000,- ist für diese zentrale Lage und die hohe Wohnqualität unschlagbar!

Raumaufteilung

Vorraum - Küche - Bad mit Dusche - getrenntes WC - Wohnzimmer - Schlafzimmer

Lage

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Somit sind Sie flexibel und können auch ohne Auto bequem in die Innenstadt oder in die umliegenden Städte gelangen. Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet Wels eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die malerische Altstadt, zahlreiche Parks und Grünflächen sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.
Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS

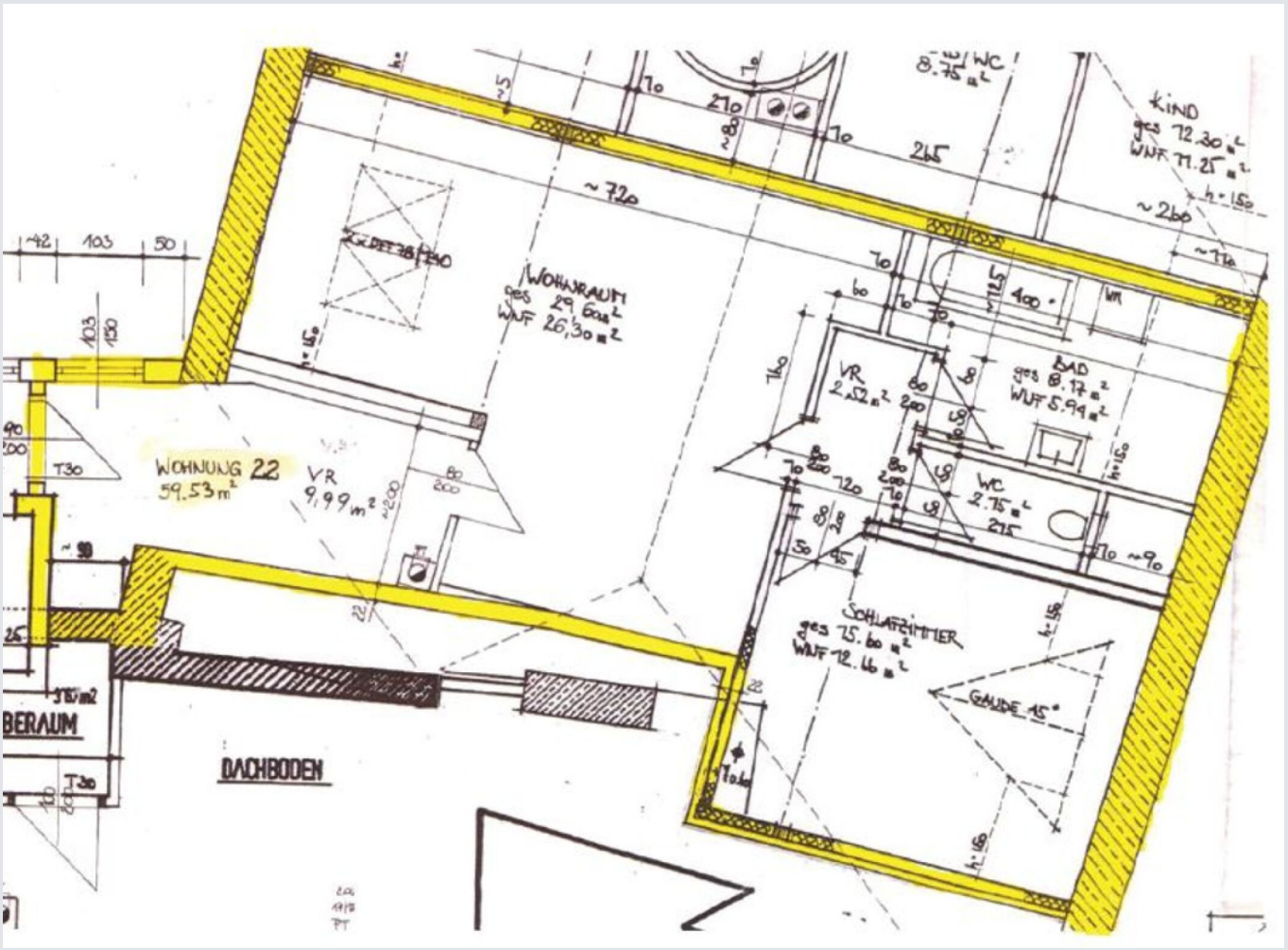
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS

WEITERE PLÄNE

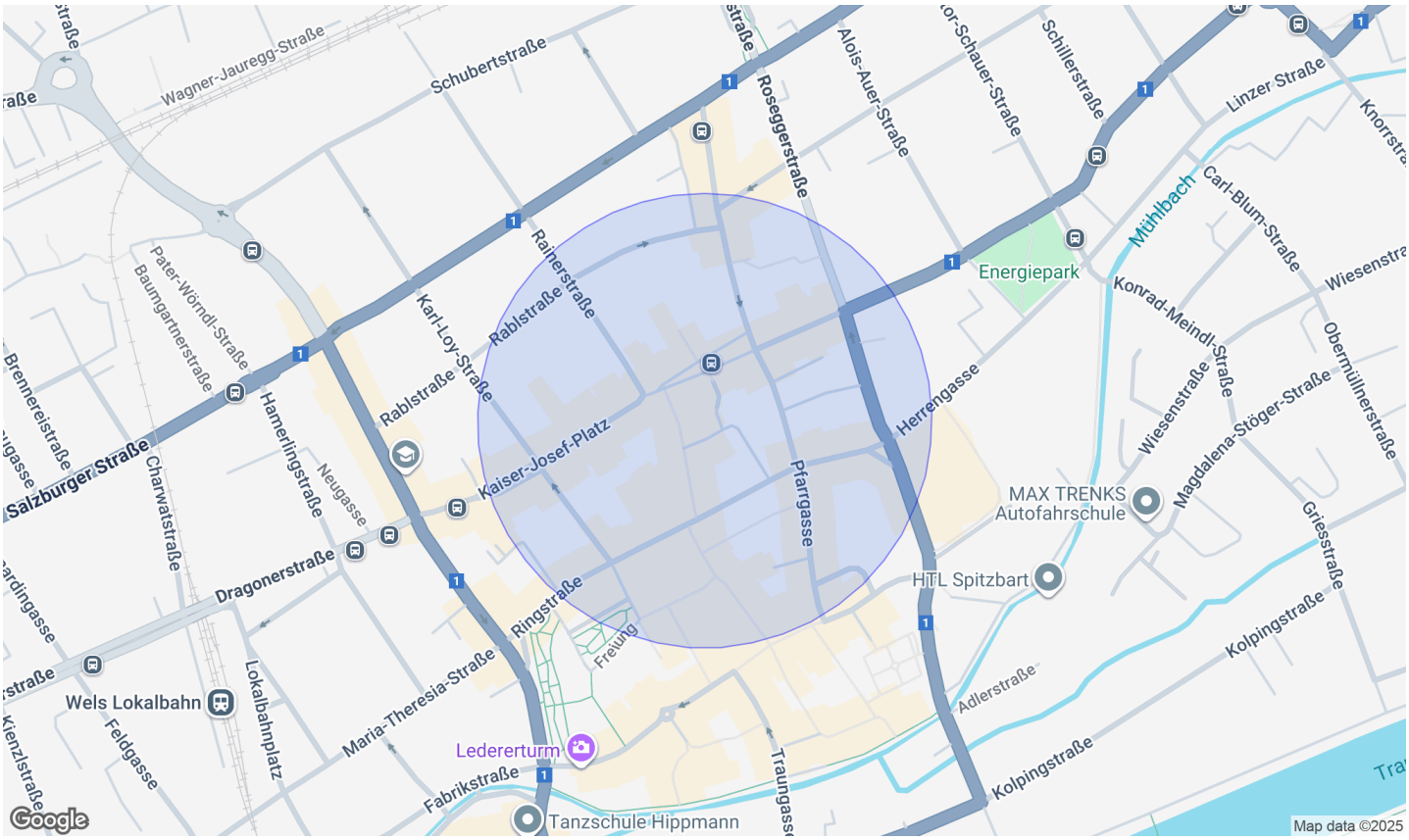
ADRESSE: 4600 WELS



Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32 / 4020 Linz / T. +43 732 77 52 00 / M. +43 664 38 62 680 / office@girkinger-immobilien.at
www.girkinger-immobilien.at

LAGE

ADRESSE: 4600 WELS



INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap