



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# HISTORISCHES ZINSHAUS IN TOP-LAGE AM STADTPLATZ WELS MIT 10 EINHEITEN

**ADRESSE:** 4600 WELS



## DETAILINFORMATIONEN

<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	ca. 451 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>NUTZUNGSART</b>	Wohnen, Gewerbe, Anlage
<b>HEIZUNG</b>	Fernwärme
<b>LAGEBEWERTUNG</b>	sehr gut
<b>LÄRMPEGEL</b>	durchschnittliche Beeinträchtigung
<b>BAUART</b>	Altbau
<b>BAUJAHR</b>	1899
<b>GÜLTIG BIS</b>	23.02.2025
<b>HWB</b>	47,49 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB KLASSE</b>	F
<b>FGEE</b>	1,64
<b>FGEE KLASSE</b>	C



## KOSTEN

### KAUFPREIS

1.780.000,00 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST

735,45 €

### PROVISION

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### NETTOERTRAG / JAHR

48.325,20 €

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4600 WELS

## Historisches Zinshaus in Top-Lage am Stadtplatz Wels mit 10 Einheiten

Dieses charmante Zinshaus befindet sich in absoluter Zentrums Lage direkt am Stadtplatz von Wels. Das Gebäude wurde ursprünglich um 1500 errichtet und erfuhr gegen Ende des 19. Jahrhunderts, etwa 1898, einen umfassenden Umbau. Vor rund 15 Jahren wurden wesentliche technische Sanierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Stromleitungen, der Heizungsanlage sowie der Bodenbeläge. Beheizt wird das Haus heute zeitgemäß über Fernwärme. Ein Dachausbau wäre möglich, dies müsste mit der Gemeinde ins Detail besprochen werden.

Das Objekt verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 750 m<sup>2</sup>, ist teilunterkellert und bietet einen geschützten Innenhof. Im Erdgeschoss befinden sich vier **vermietete** Geschäftslokale, die von der hervorragenden Frequenz Lage am Stadtplatz profitieren. Zudem ist eine **Wohnung** vermietet, was die Immobilie für Investoren besonders attraktiv macht. Besonders beeindruckend ist der historische Charakter des Hauses, der unter anderem durch die Altbestandsfenster und die großzügige Raumhöhe in den Wohngeschossen von rund drei bis dreieinhalb Metern zur Geltung kommt. Die Kombination aus geschichtsträchtiger Substanz und modernisierter Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in bester Innenstadtlage. Zurzeit wird eine jährliche **Nettorendite** von EUR **48.325,20** erzielt. Bei Volllauslastung kann eine jährliche Nettomiete von ca. EUR **64.547,88** erzielt werden.

## Etagenaufteilung

EG: 4 Geschäftslokale | 1.OG: 3 Wohnungen | 2.OG: 3 Wohnungen

## Lage

Das Zinshaus befindet sich in bester Innenstadtlage, direkt am Stadtplatz von Wels, und profitiert von einer hervorragenden Sichtbarkeit und hohen Frequenz. Der Stadtplatz ist das pulsierende Zentrum von Wels, umgeben von zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. Die hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, macht das Objekt besonders attraktiv für Einzelhändler und Investoren. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Schulen, Banken, Ärzte und diverse Nahversorger – alles bequem zu Fuß erreichbar.

## 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.

## 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 besten 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. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im



Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# WEITERE FOTOS

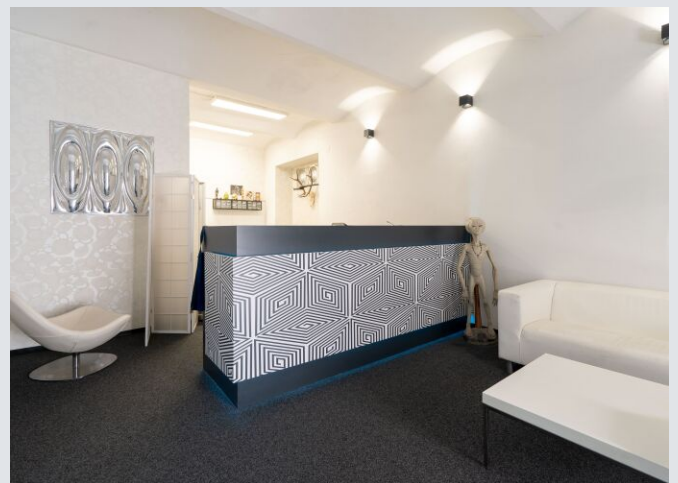
ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

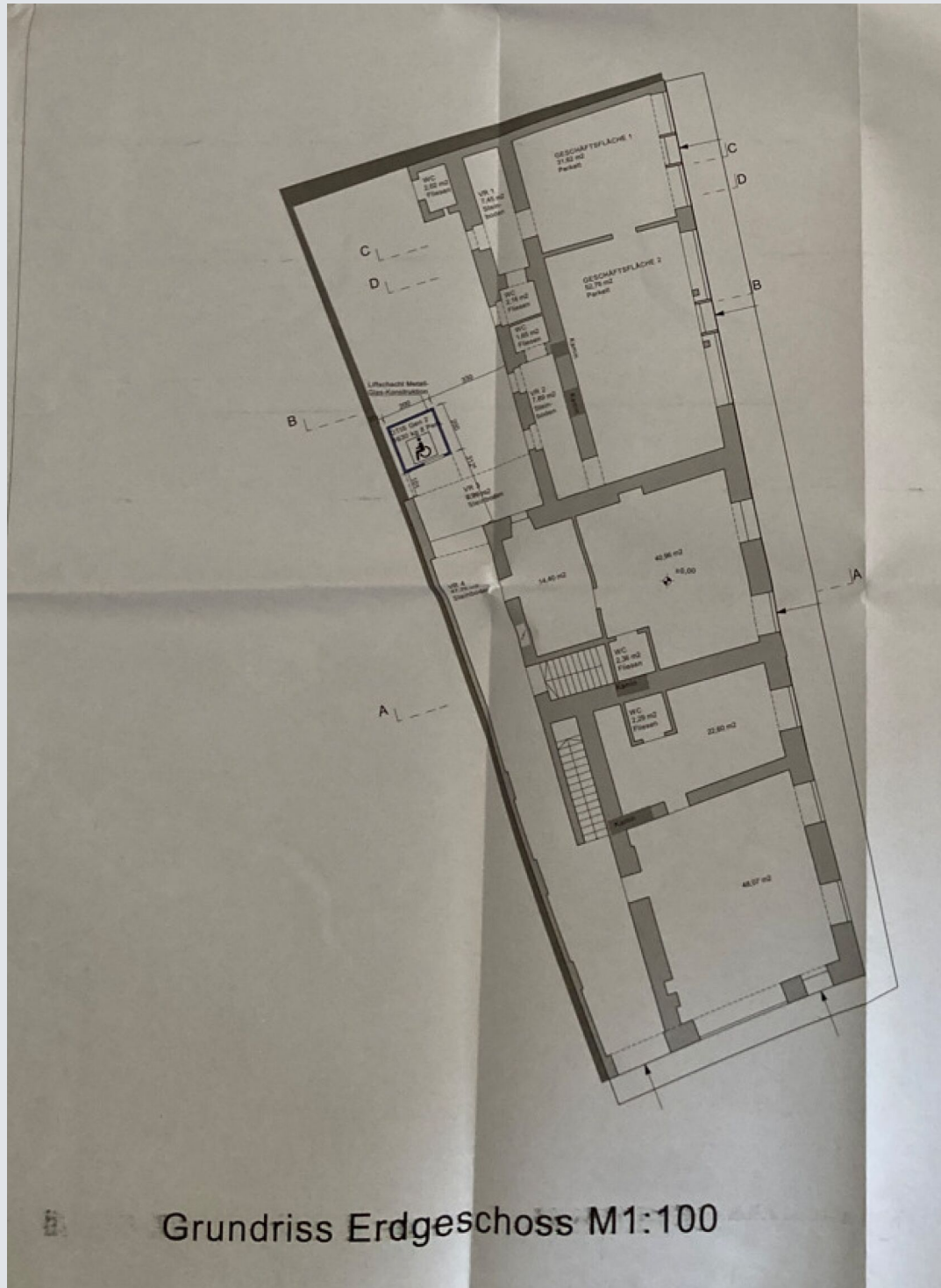
ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE PLÄNE

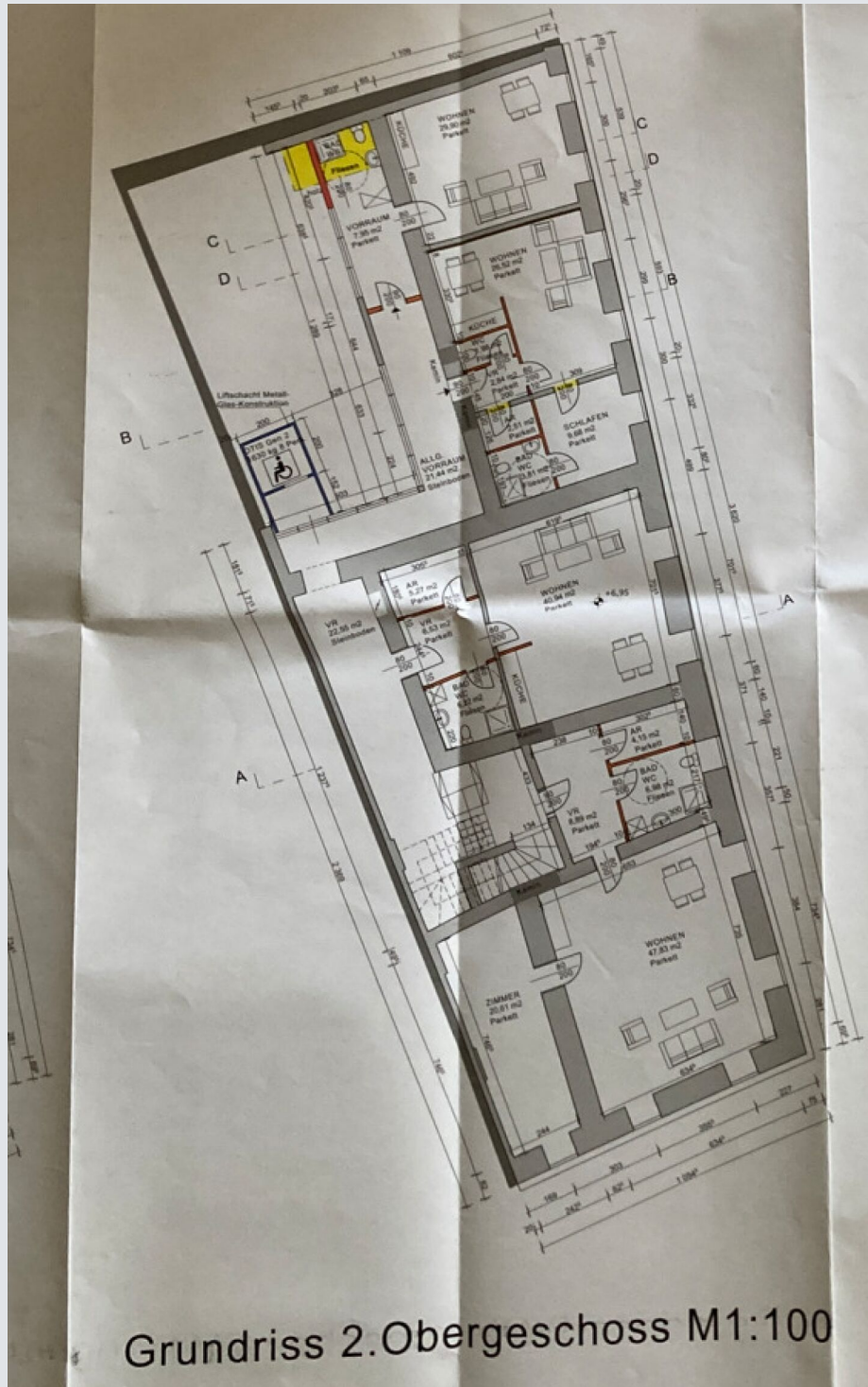
ADRESSE: 4600 WELS





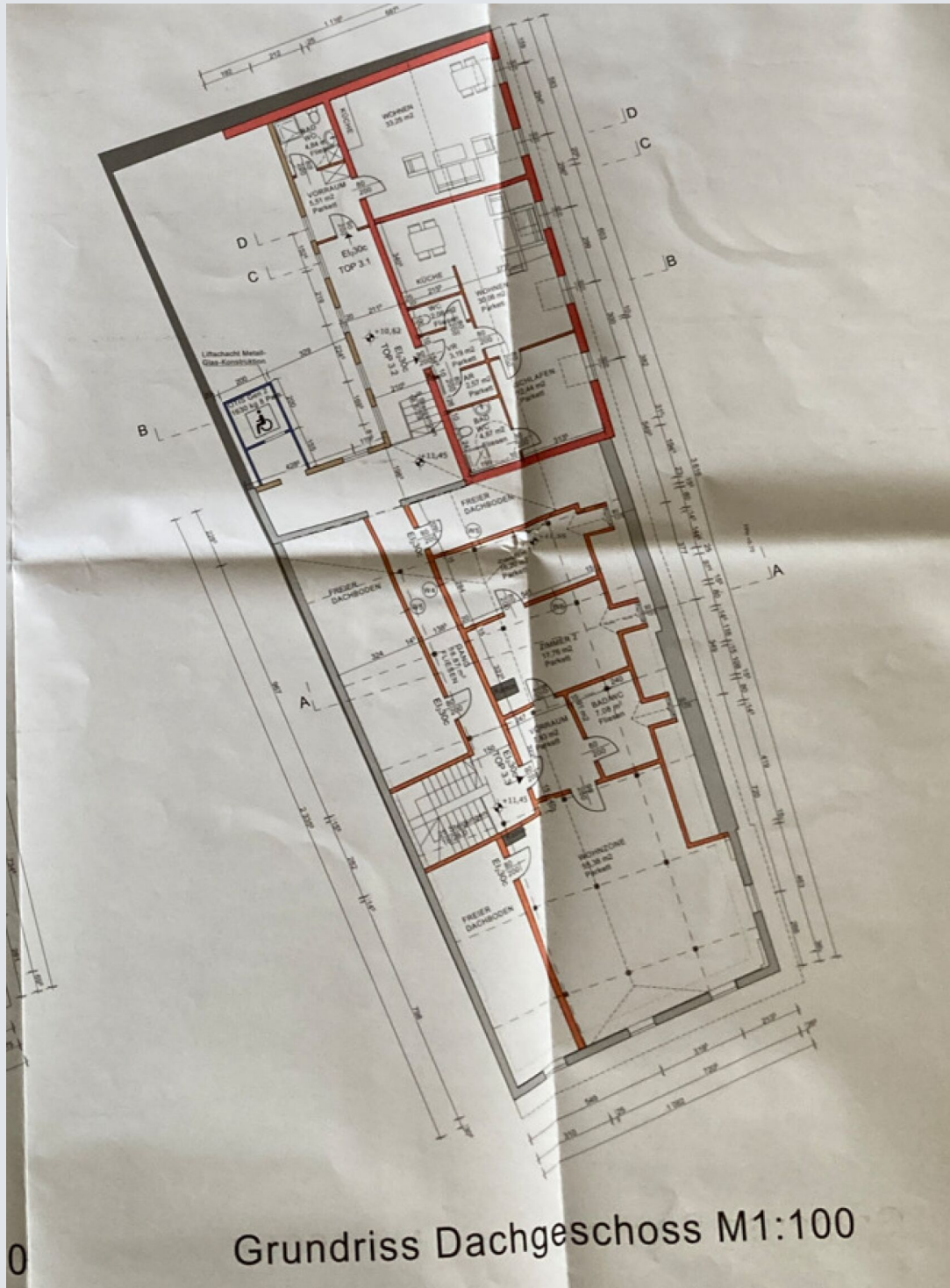
## WEITERE PLÄNE

**ADRESSE: 4600 WELS**



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS

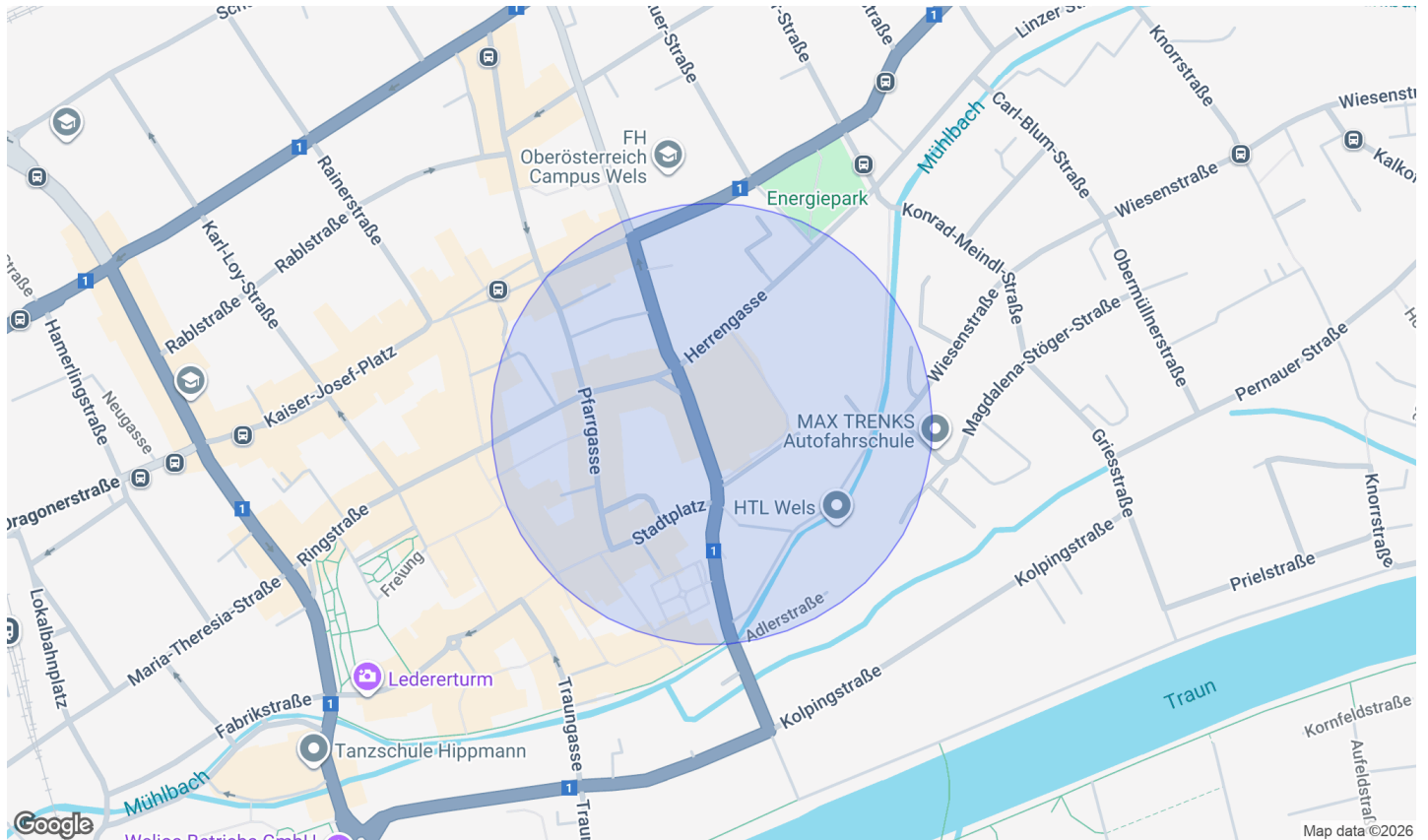


Grundriss Dachgeschoss M1:100



# LAGE

**ADRESSE: 4600 WELS**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	500 m
Apotheke	500 m	Kindergarten	500 m
Klinik	1.000 m	Universität	500 m
Krankenhaus	2.000 m	Sonstige	
Nahversorgung		Bank	500 m
Supermarkt	500 m	Geldautomat	500 m
Bäckerei	500 m	Post	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m	Polizei	500 m
Verkehr			
Bus	500 m		
Autobahnanschluss	3.500 m		
Bahnhof	1.000 m		
Flughafen	3.000 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap