

## " Stadthaus mit Ausbaupotential "



1 AUSSEN

Objektnummer: 1626\_24068

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	ca. 1930
<b>Nutzfläche:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 220,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Krapfenbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +43 660 20 26 723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

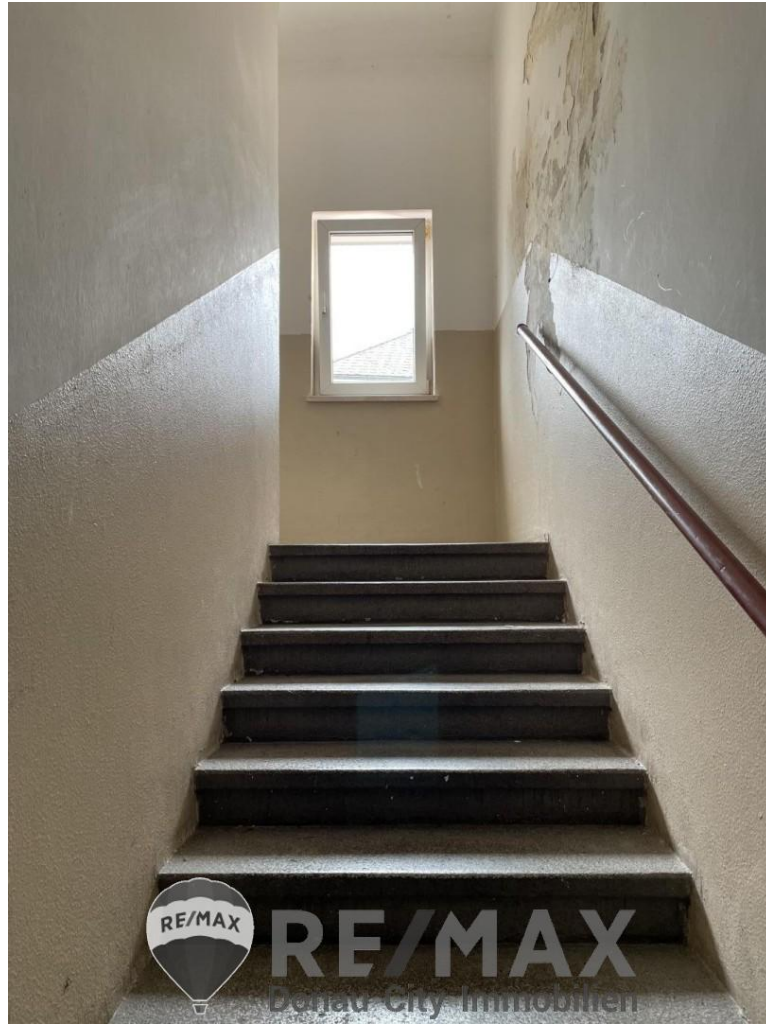














**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX** **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **DCI**

## Objektbeschreibung

" **Stadthaus mit Ausbaupotential** " Zum Verkauf wird ein Stadthaus mit Ausbaupotential, in sehr zentraler Lage zwischen Bahnhof Wels und Klinikum Wels-Grieskirchen angeboten. Mit Ausnahme vom noch unausgebauten Dachgeschoss, ist die Liegenschaft auf einem ca. 714m<sup>2</sup> großen Grundstück derzeit an eine Partei, befristet bis 2026 vermietet. Keller: ca. 130m<sup>2</sup> - bestehend aus 4 Räumen Erdgeschoss: ca. 200m<sup>2</sup> - bestehend aus Gasträumen, Küche, Toiletten-Anlagen, Personalräumen und Stiegenhaus Obergeschoss: ca. 200m<sup>2</sup> - bestehend aus Stiegenhaus, 3 Kleinwohnungen (untervermietet) Der teilweise überdachten Gastgarten, sowie eine Garage und ein Raum für Abfall und Leergebinde sind ebenfalls Bestandteil des aufrechten Mietvertrages. Gemäß einem Vorentwurf zum Ausbau des Dachgeschosses, könnte eine zusätzliche Wohnnutzfläche von ca. 153m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Sanierungen der letzten 12 Jahre: Dacherneuerung, Fassadenarbeiten, teilweiser Fenstertausch, Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlage für das Erdgeschoss, sowie Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen. derzeitiger Nettoertrag: ca. EUR 44.170,- p/A Werte basieren auf Angaben des Eigentümers. **Der Preis NUR € 1.195.000,--** Heizkostenangaben nicht verfügbar!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 220.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw F

ärmebedarf:

Faktor Gesam 2.1

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eeffizienz: