

"Stadthaus mit Ausbaupotential"



ZH_4600 Wels

Objektnummer: 1626_27865

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	ca. 1930
Nutzfläche:	530,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



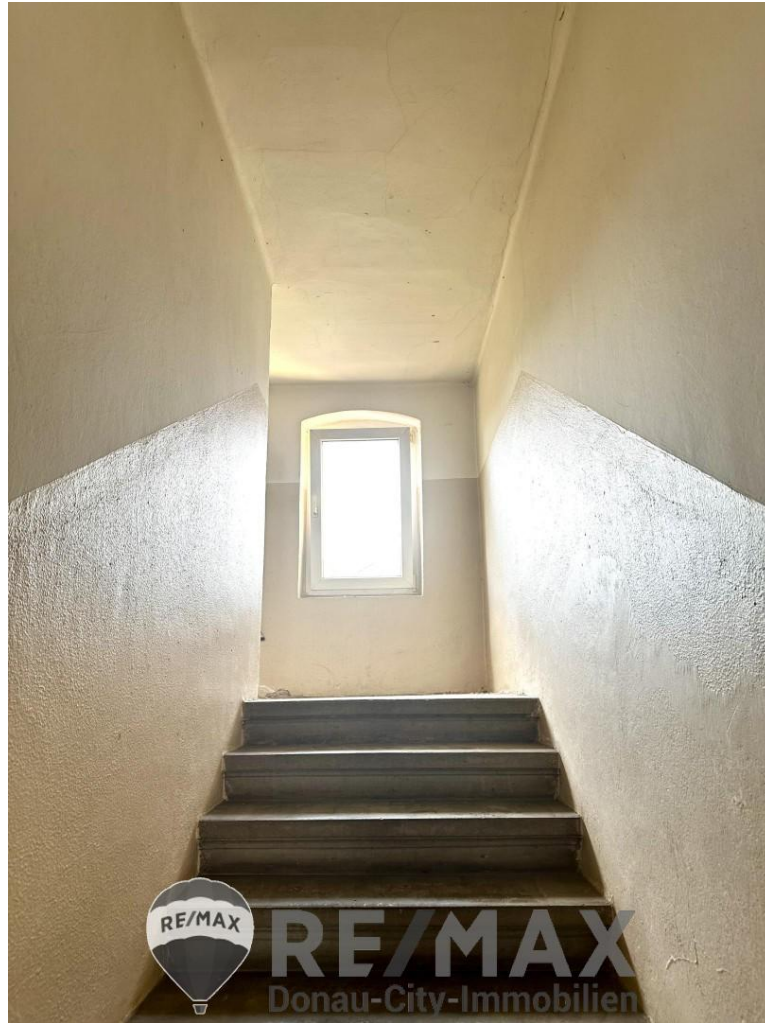
Ing. Alexander Krapfenbauer

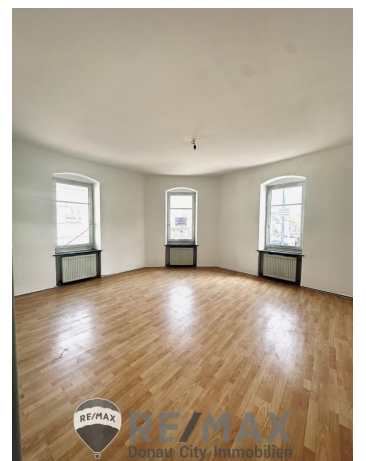
RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien

H +43 660 20 26 723

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











Objektbeschreibung

" Stadthaus mit Ausbaupotential "

Zum Verkauf wird ein Stadthaus mit Ausbaupotential, in sehr zentraler Lage zwischen Bahnhof Wels und Klinikum Wels-Grieskirchen angeboten.

Die Liegenschaft auf einem ca. 714m² großen Grundstück umfasst eine Gastronomie-Einheit im Erdgeschoss (samt Keller und Aussenbereich befristet vermietet bis 04/2028), sowie 3 derzeit bestandsfrei Wohneinheiten (renovierungsbedürftig) im Obergeschoss und einem ausbaubaren Dachgeschoss.

Keller: ca. 130m² - bestehend aus 4 Räumen

Erdgeschoss: ca. 200m² - bestehend aus Gasträumen, Küche, Toiletten-Anlagen, Personalräumen und Stiegenhaus

Obergeschoss: ca. 200m² - bestehend aus Stiegenhaus, 3 Kleinwohnungen (bestandfrei)

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. 153m² 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 36.000,- p/A

Werte basieren auf Angaben des Eigentümers.

Der Preis NUR € 850.000,--

Heizkostenangaben nicht verfügbar!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed
edarf: 220.0 kWh/(m²a)
Klasse HeizwF
ärmebedarf:
Faktor Gesa 2.1
ntenergieeffi
zienz:
Klasse D
Faktor Gesa

mtenergieeffi
zienz: