

## **Stadthaus mit Garten und Entwicklungspotenzial im Zentrum Wels**

**✓KVB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5075**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4600 Wels    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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





































## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft weist laut Grundbuch eine **Baufläche von 230 m<sup>2</sup>** sowie eine **Gartenfläche von 535 m<sup>2</sup>** auf, was eine **Gesamtfläche von 765 m<sup>2</sup>** ergibt.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit mehreren Zimmern und einem zentralen Eingangsbereich. Die vorhandene Bausubstanz bietet eine solide Grundlage für individuelle Adaptierungen oder Sanierungsmaßnahmen.

Architektonische Elemente wie hohe Räume und klassische Durchgänge prägen den Charakter des Hauses.

Der Garten befindet sich im hinteren Grundstücksbereich und bietet ausreichend Freifläche für private Nutzung, Erweiterungen oder Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Objekt mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Energieausweis in Arbeit

### Verkaufspreis:

Euro 450.000.-

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

### Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

### Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap