

**Attraktives Gewerbeobjekt mit 7,20% Rendite – 900 m²
Büro, 150 m² Lager, langfristig vermietet**



Objektnummer: 7056/128

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Lagerfläche:	150,00 m²
Bürofläche:	900,00 m²
Stellplätze:	30
Heizwärmebedarf:	D 108,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



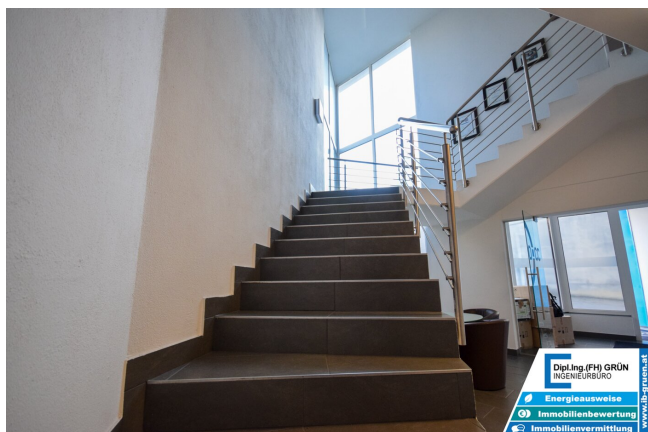
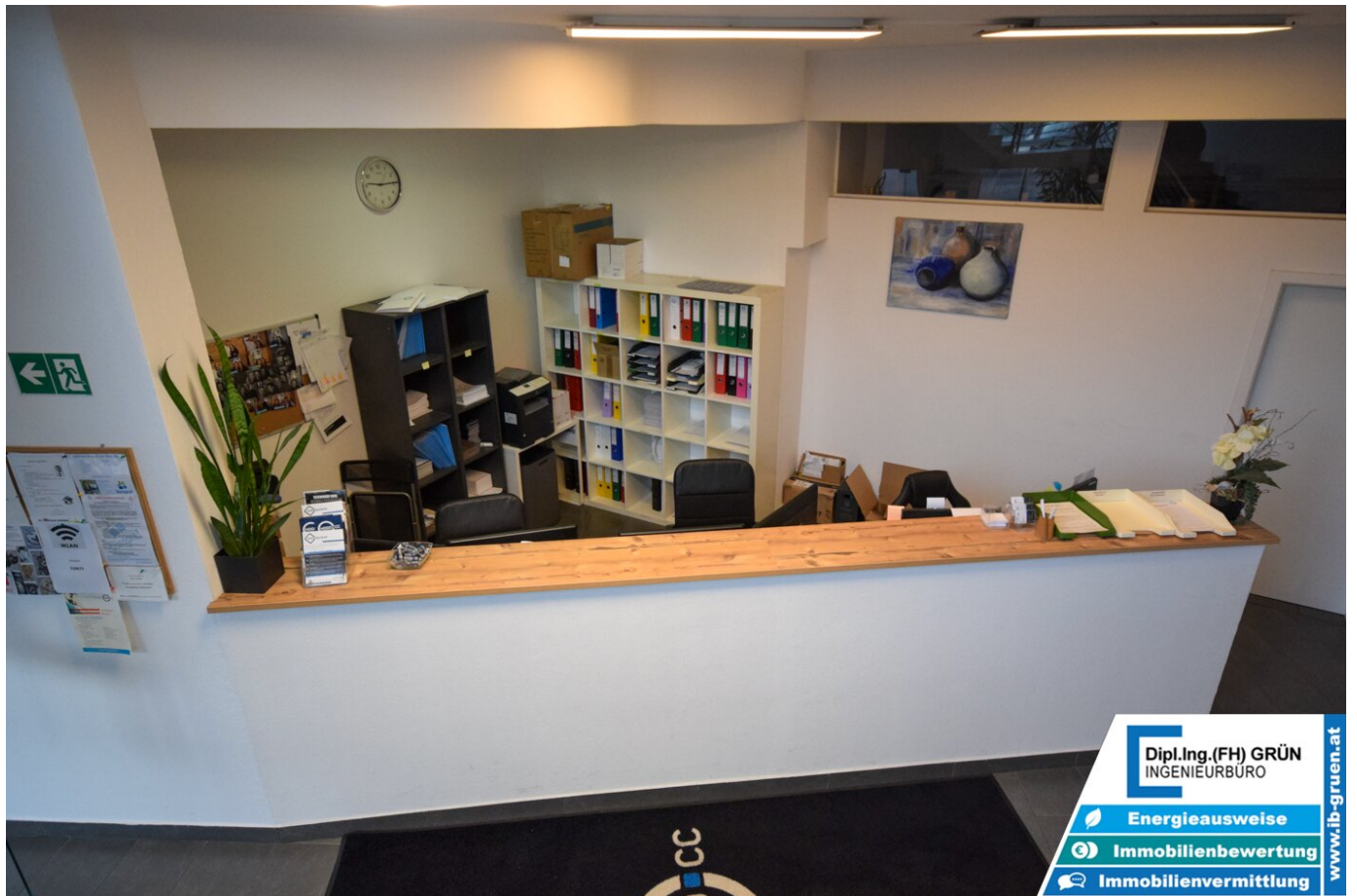
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

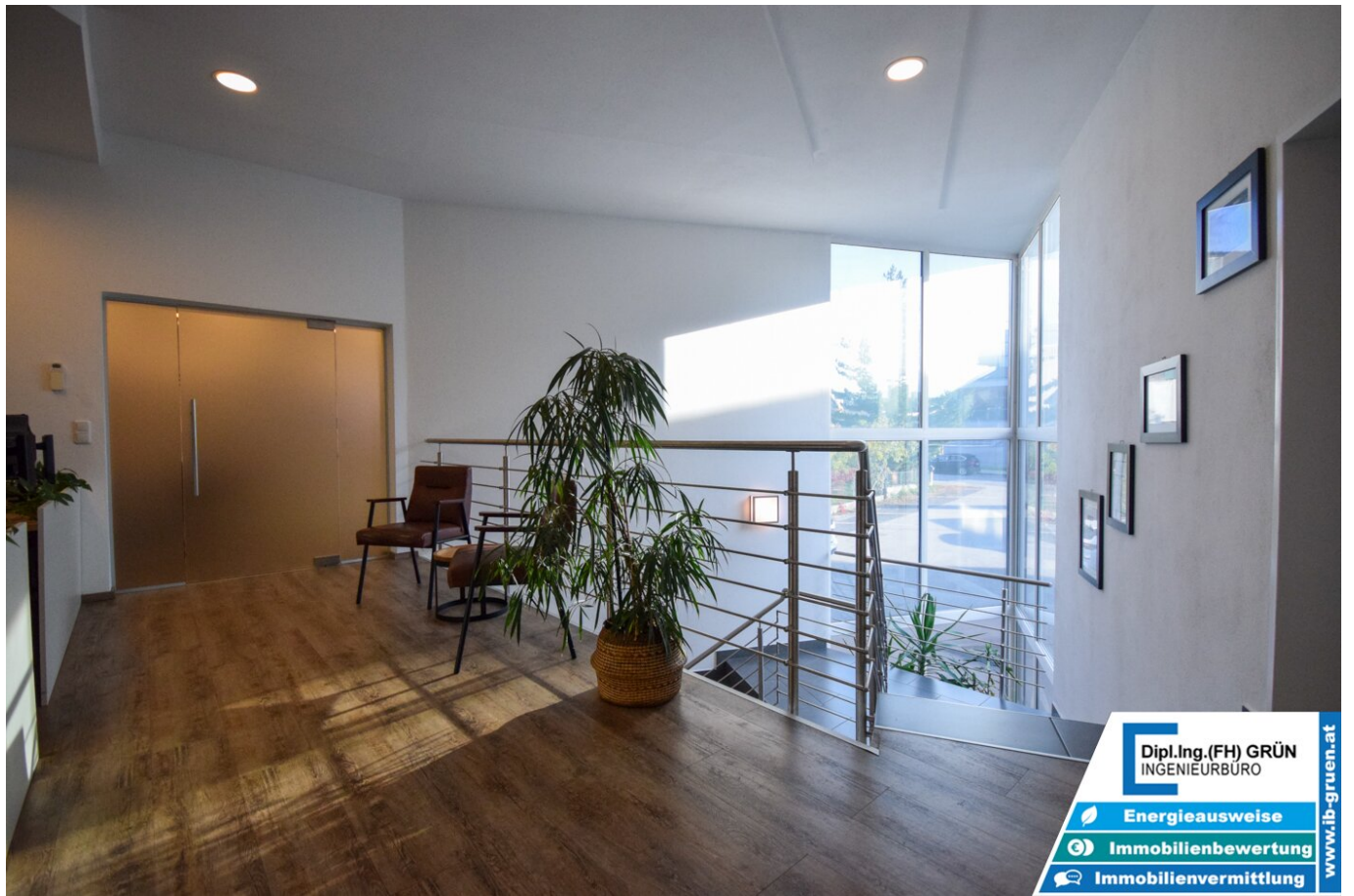
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

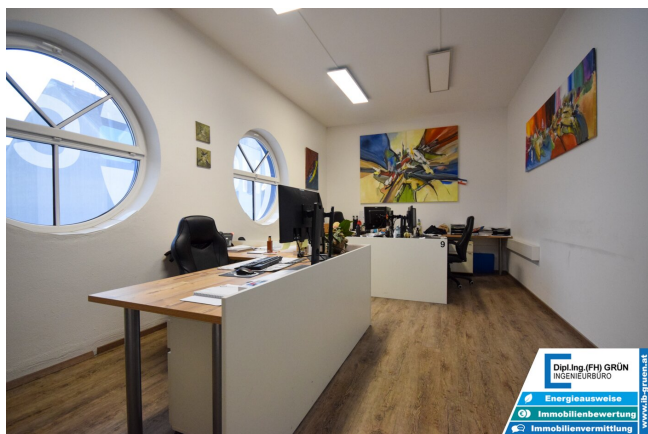
T +43 660 25 88 158

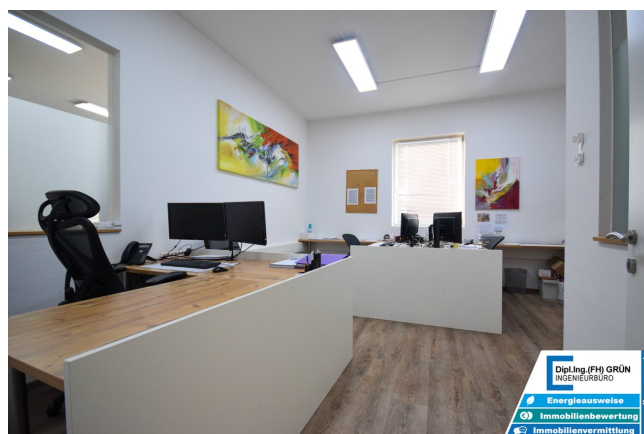
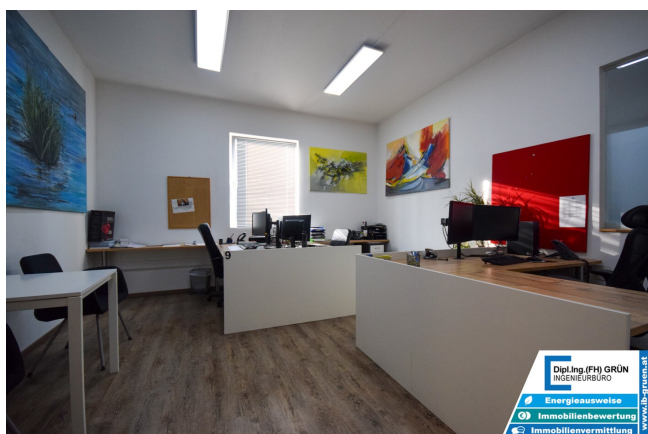
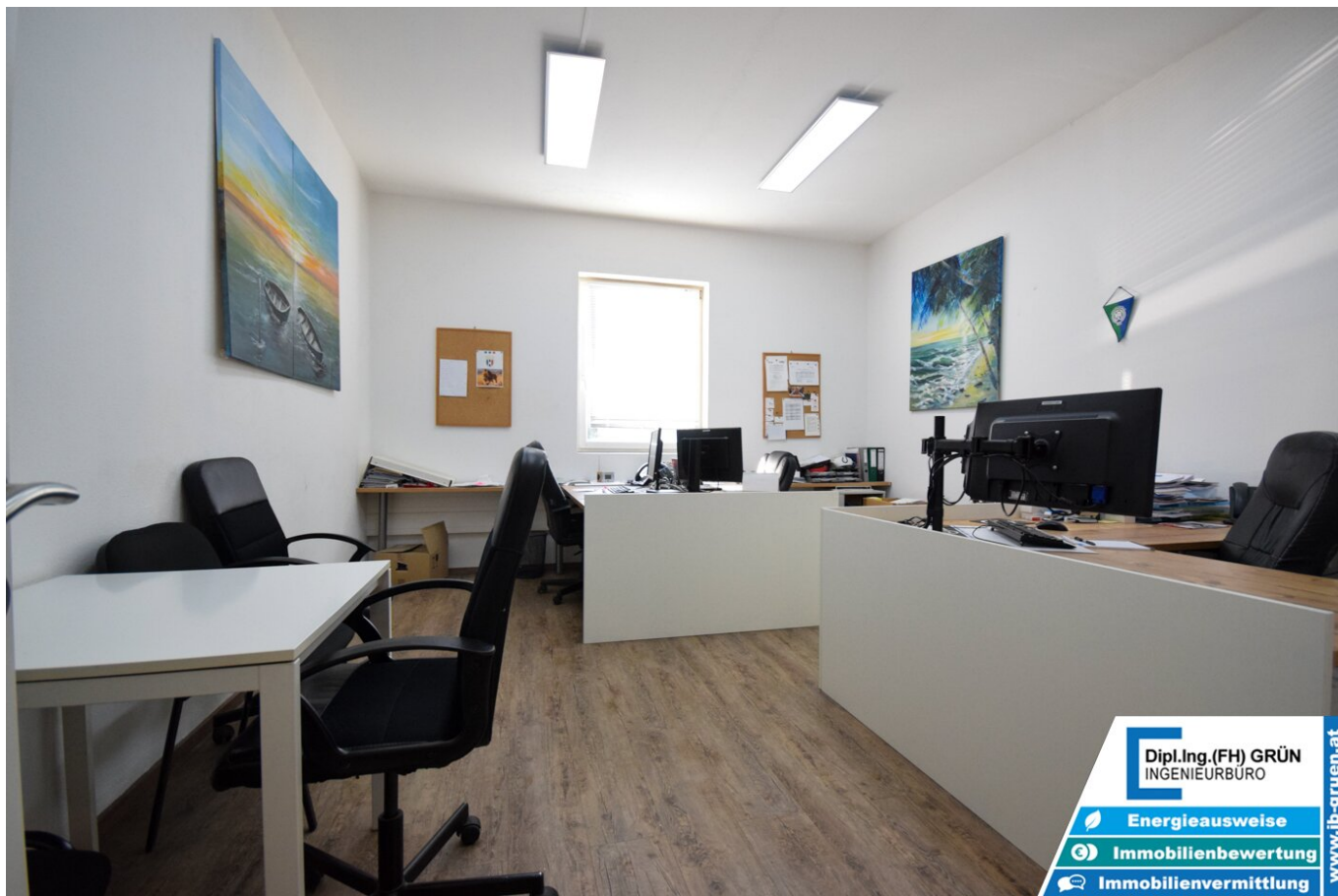
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

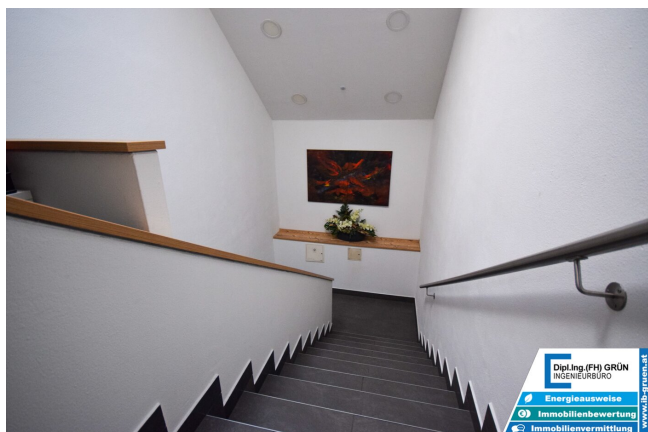


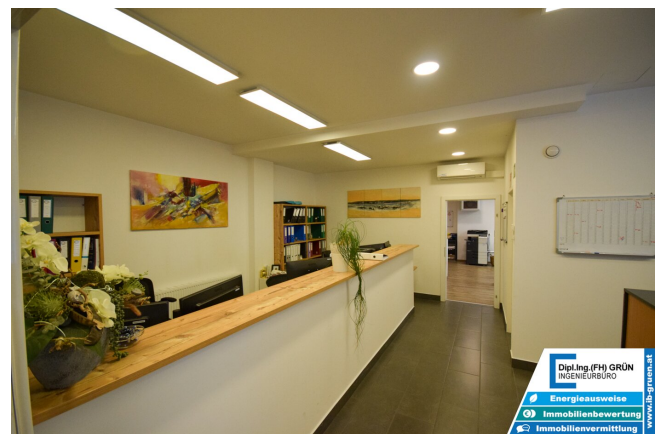
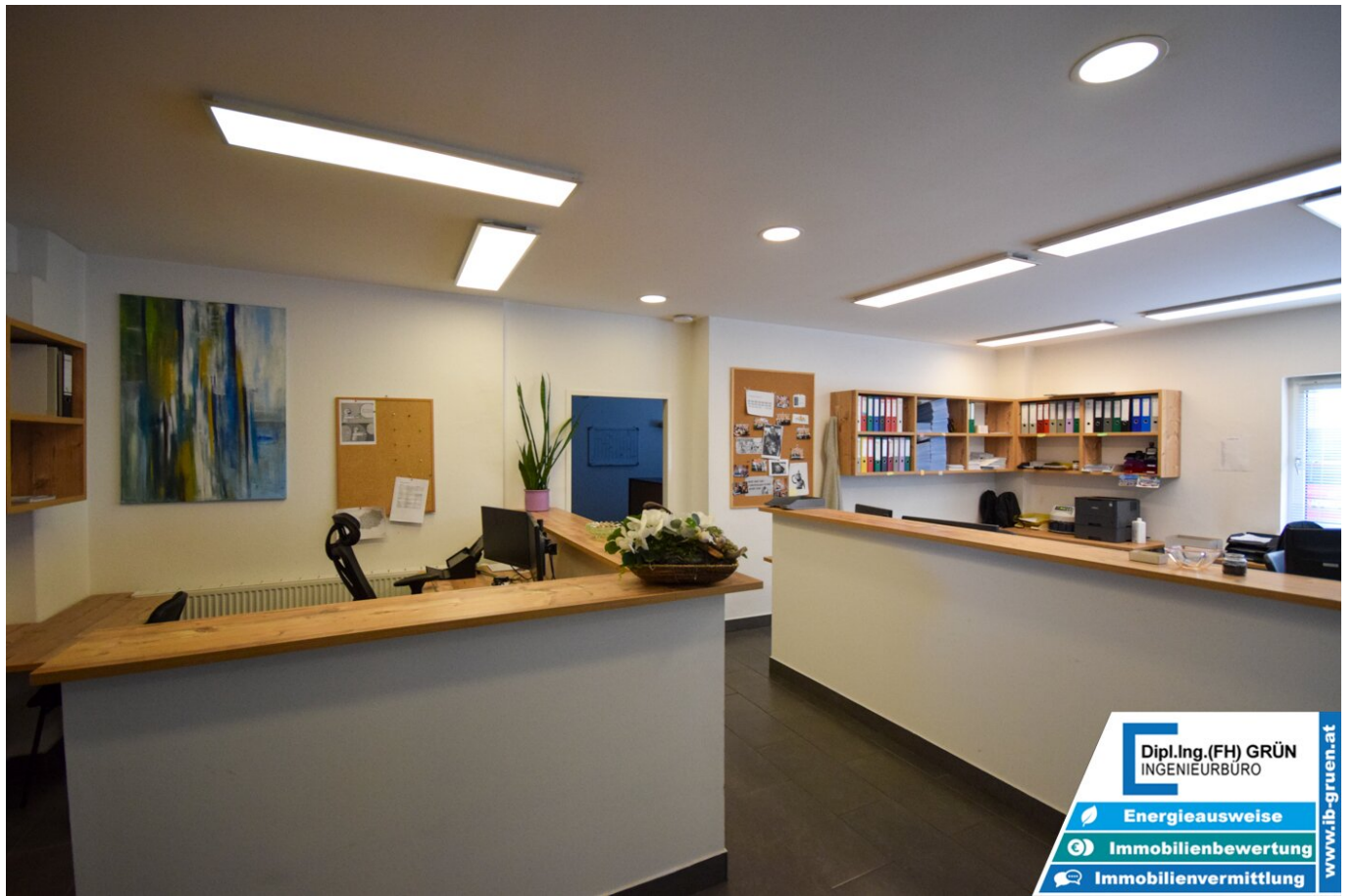


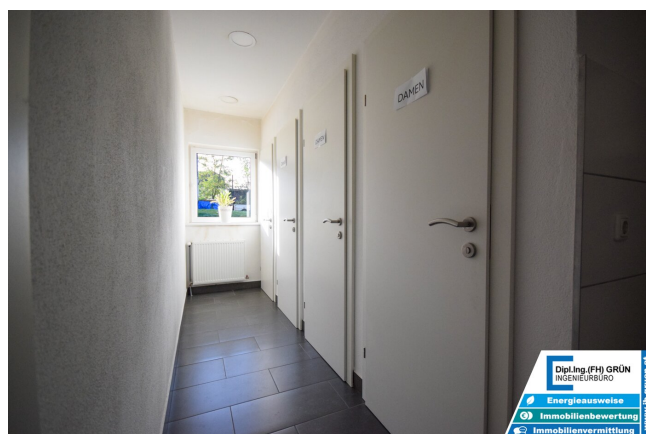
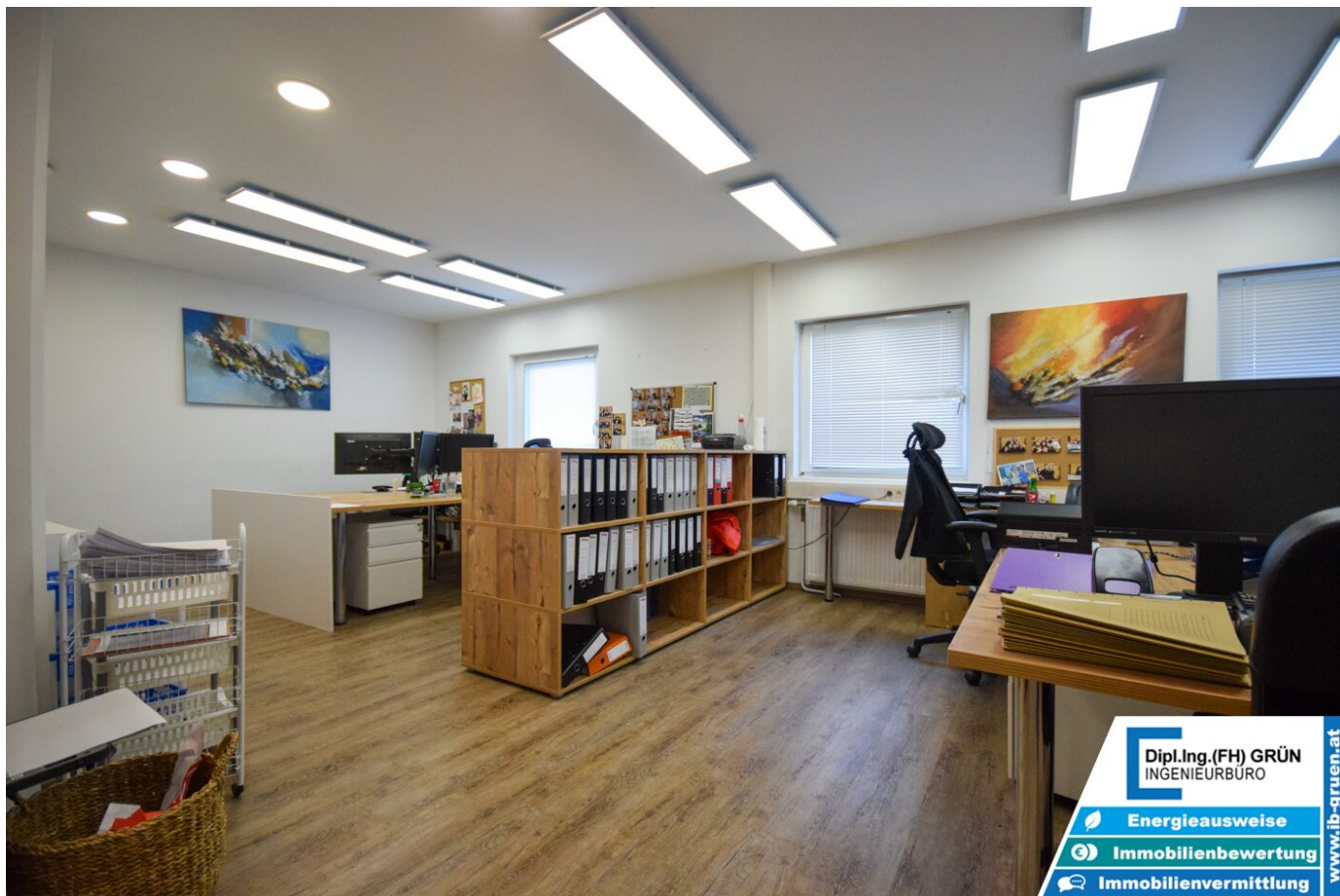


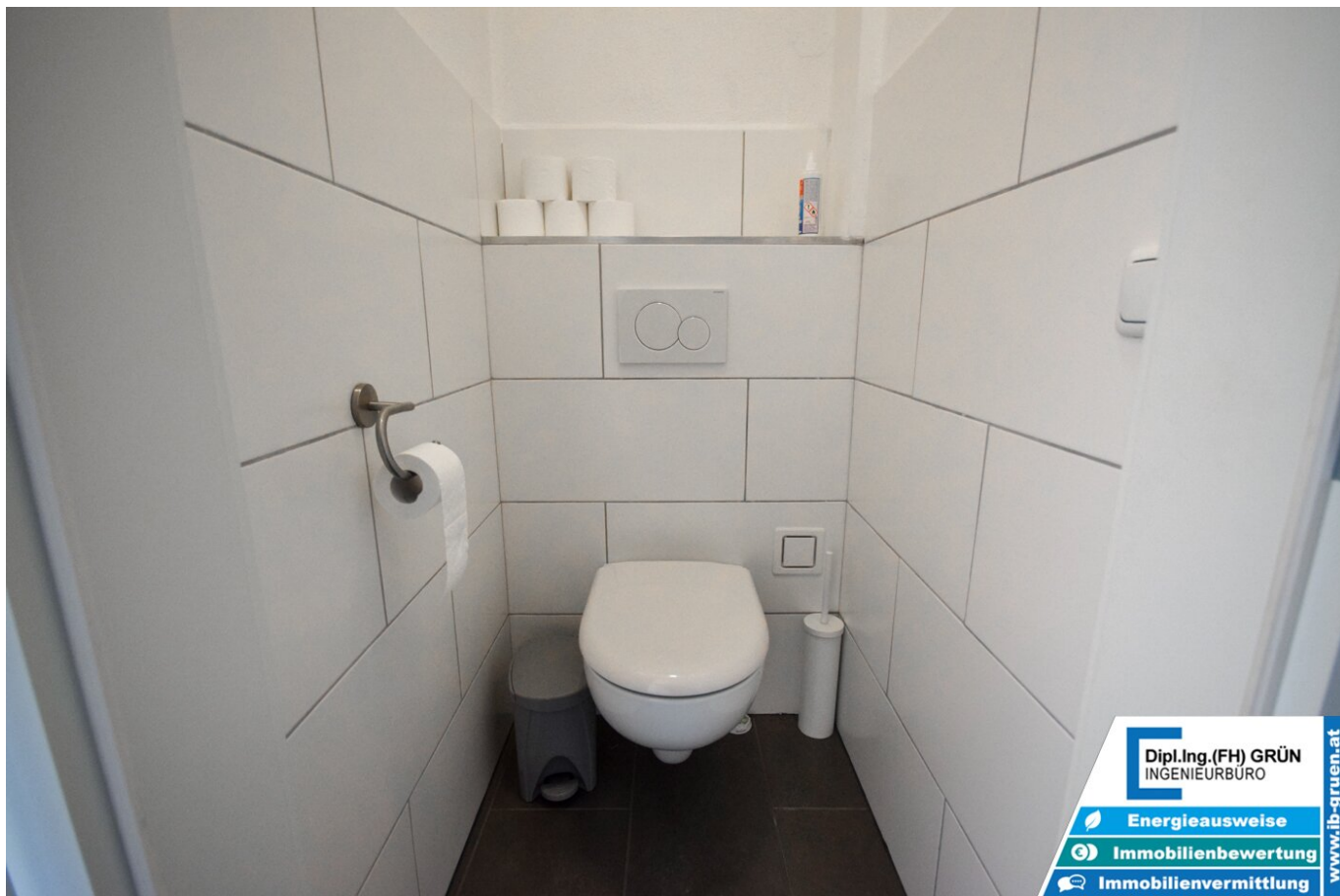






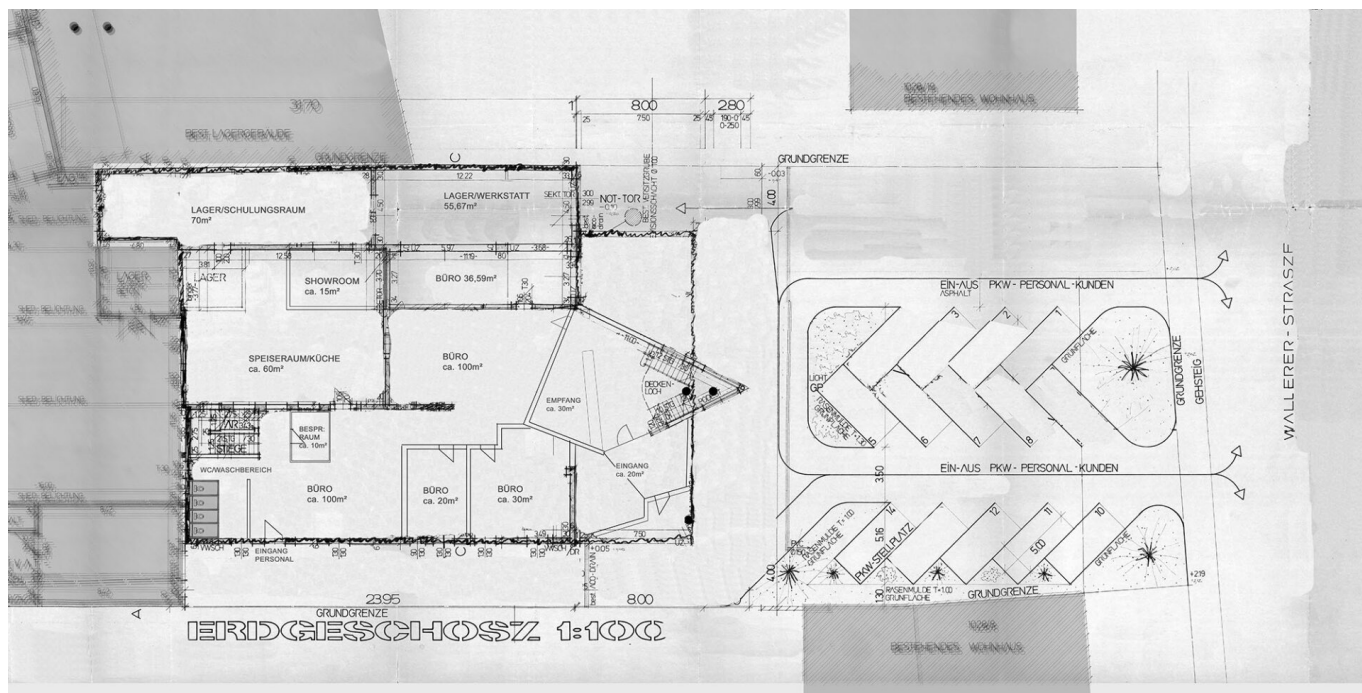


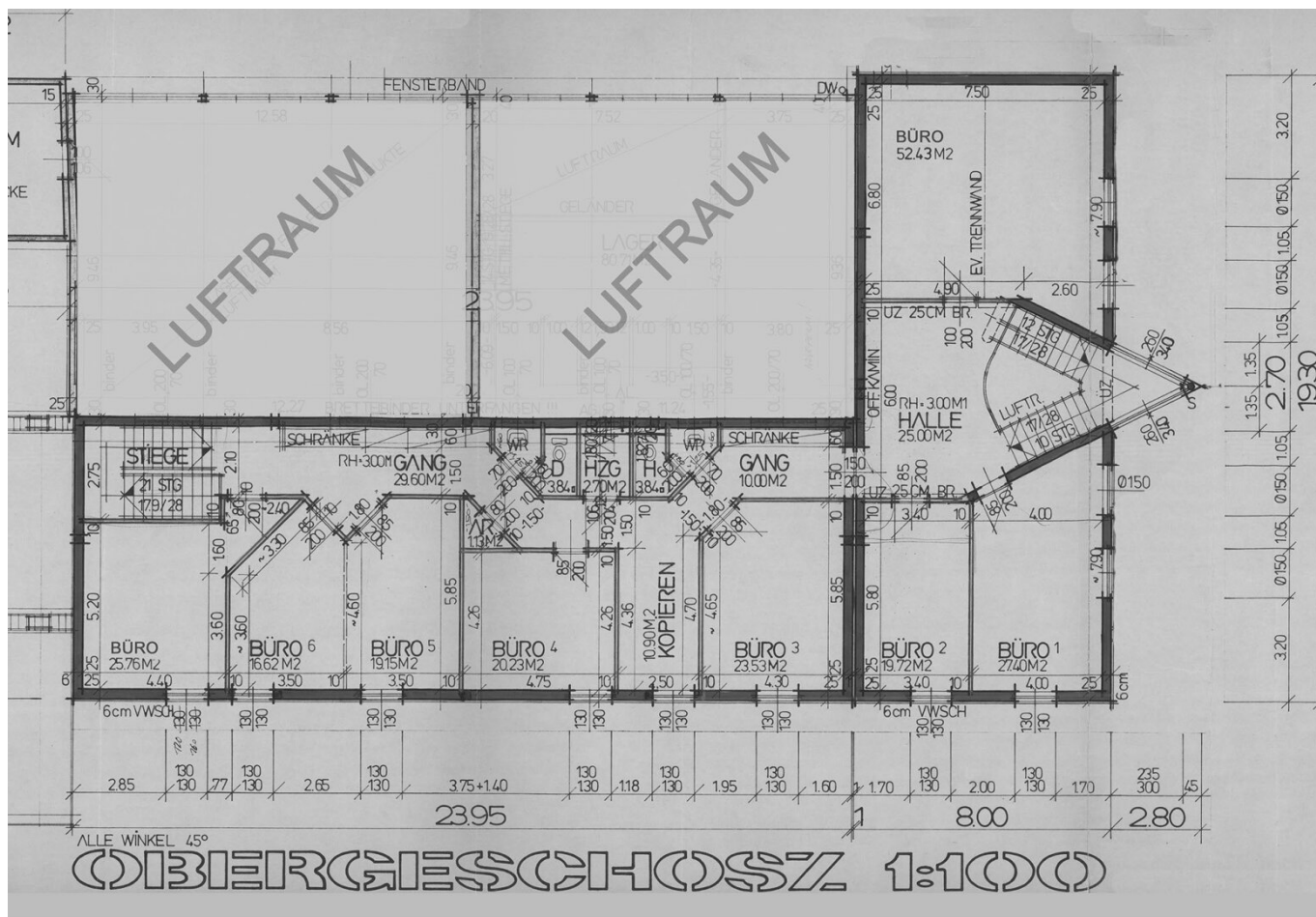












Objektbeschreibung

Attraktives Investment: Gewerbeimmobilie mit 7,2 % Rendite – langfristige Sicherheit!

Aufgrund eines großen Neubauprojekts bietet der Eigentümer diese bestens gelegene Gewerbeimmobilie zum Verkauf an. Ein Rückmietangebot für mindestens 5 Jahre zu einer Rendite von **6,24 %** bietet Ihnen als Investor langfristige Stabilität und Sicherheit.

Top-Standort in Wels:

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Wels, in unmittelbarer Nähe des Welser Bahnhofs und des Klinikums Wels-Grieskirchen – eine Lage, die durch hohe Erreichbarkeit und Attraktivität überzeugt.

Details zur Immobilie:

- **Nutzfläche:** ca. **1.000 m²**, davon überwiegend Büroflächen und ein kleinerer Bereich für Werkstatt-/Lager.
- **Guter technischer Stand:** Dank diverser Investitionen über die letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem modernen und gepflegten Zustand.
- **Mieteinnahmen:** Monatliche Nettomiete von **13.000 €**, zzgl. Betriebskosten.
- **Betriebskosten:** Ca. **1.600 €** pro Monat, vollständig vom Mieter getragen.

Ihre Vorteile:

- **Langfristiger Mietvertrag:** Sichere Einnahmen über mindestens 5 Jahre.
- **Attraktive Rendite:** Solide Verzinsung Ihrer Investition mit 6,24 %.
- **Top-Lage:** Zentrale Position in einer wirtschaftlich starken Region.

Jetzt zuschlagen und von einer attraktiven Kapitalanlage profitieren!

Der Kaufpreis von EUR 2.500.000,00- ist exklusive Umsatzsteuer angegeben.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap