

# **Bestandsfreies Stadthaus mit Entwicklungspotenzial im Zentrum von Wels zum Kauf**



**Objektnummer: 7005**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.616,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.118,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.085,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



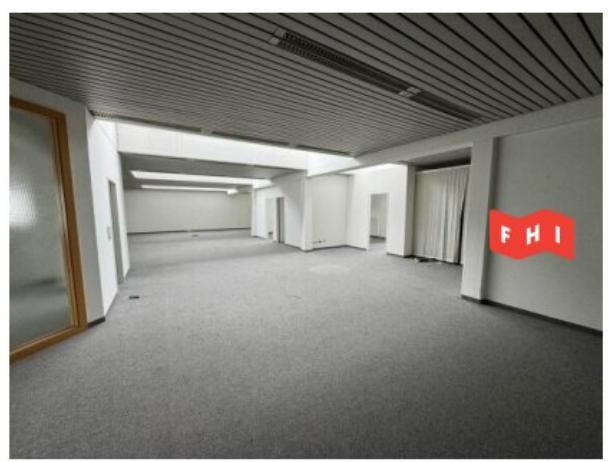
### Patrick Zauner

FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

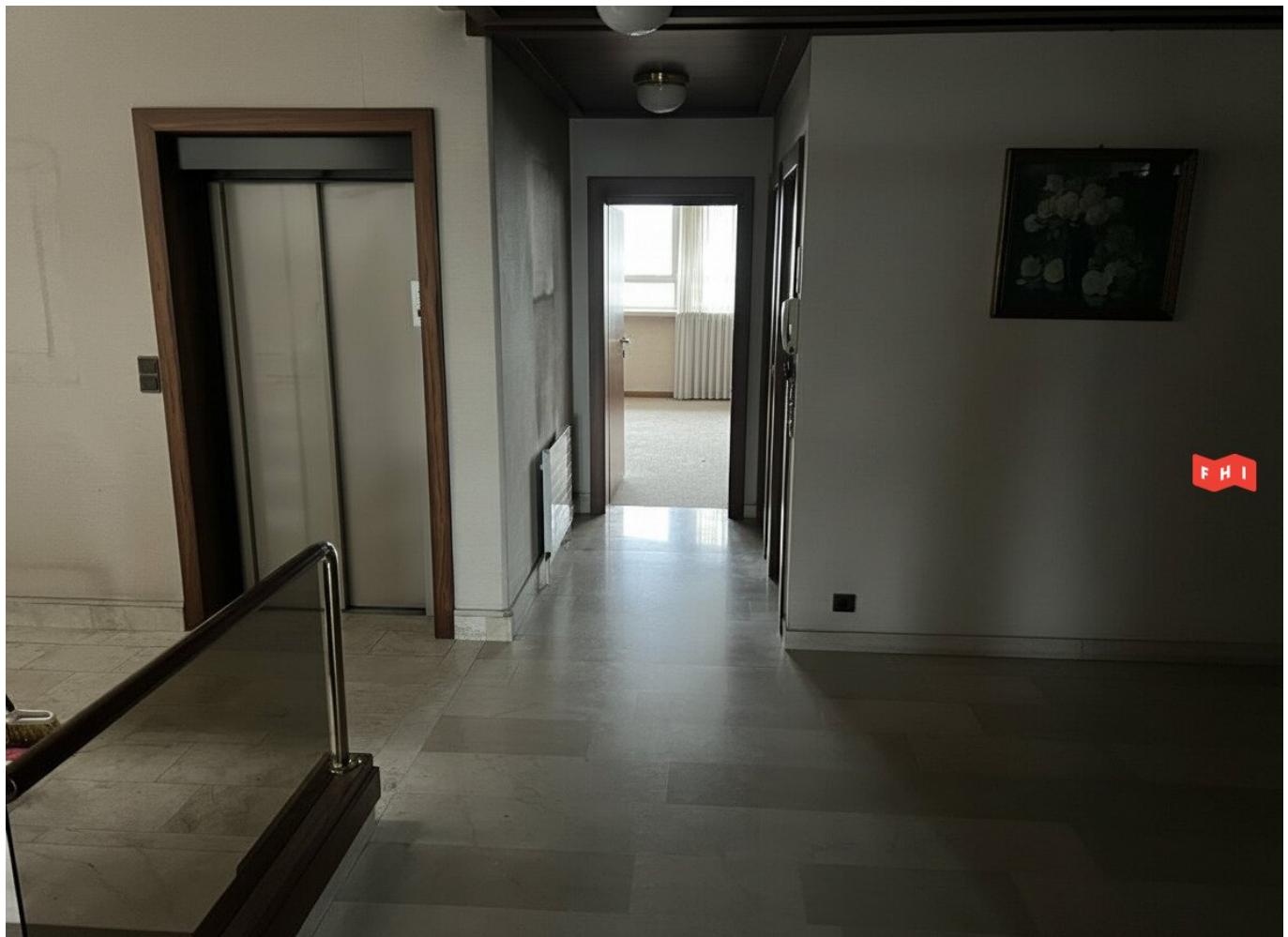
T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11

Gr  
Ve

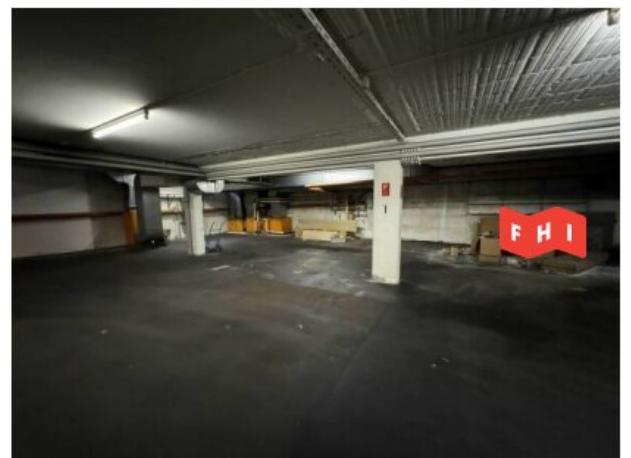












## Lage

Kaiser-Josef-Platz 35, 4600 Wels



### Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

#### Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	250 m
Klinik	950 m
Krankenhaus	1.625 m

#### Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	375 m
Universität	525 m

#### Sonstige

Bank	75 m
Geldautomat	125 m
Post	100 m
Polizei	225 m

#### Nahversorgung

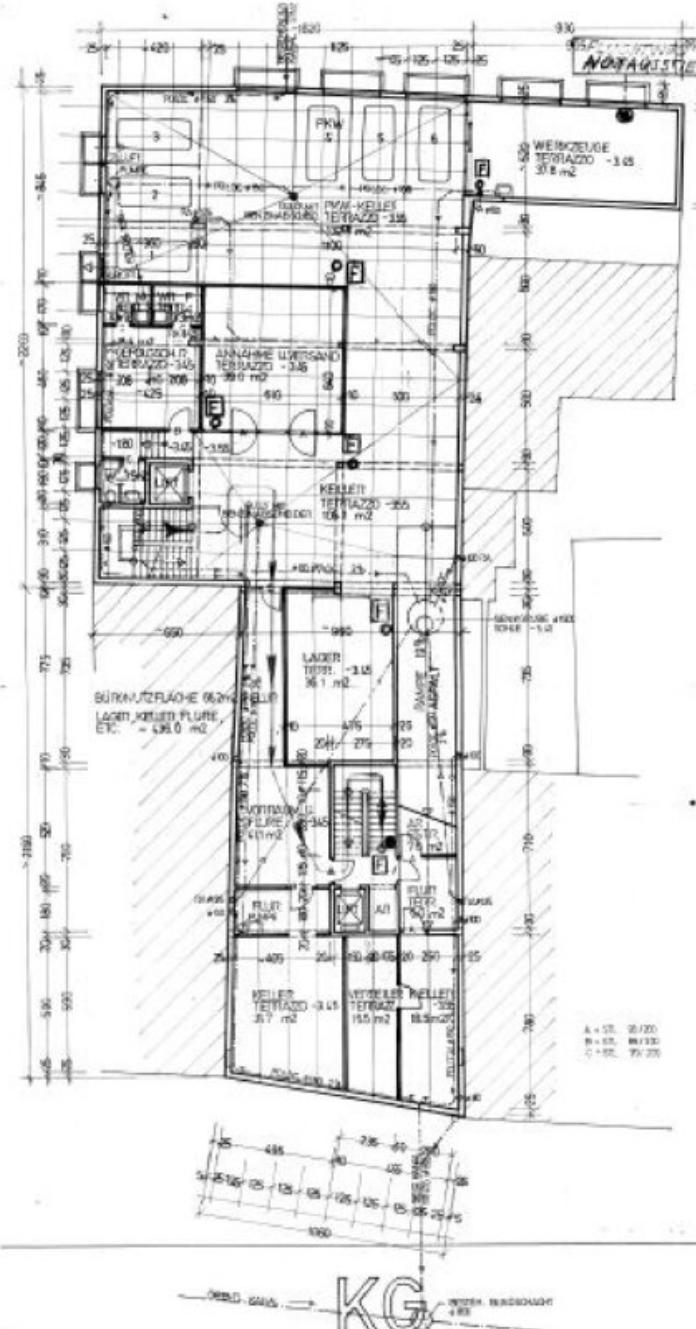
Supermarkt	200 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	2.675 m

#### Verkehr

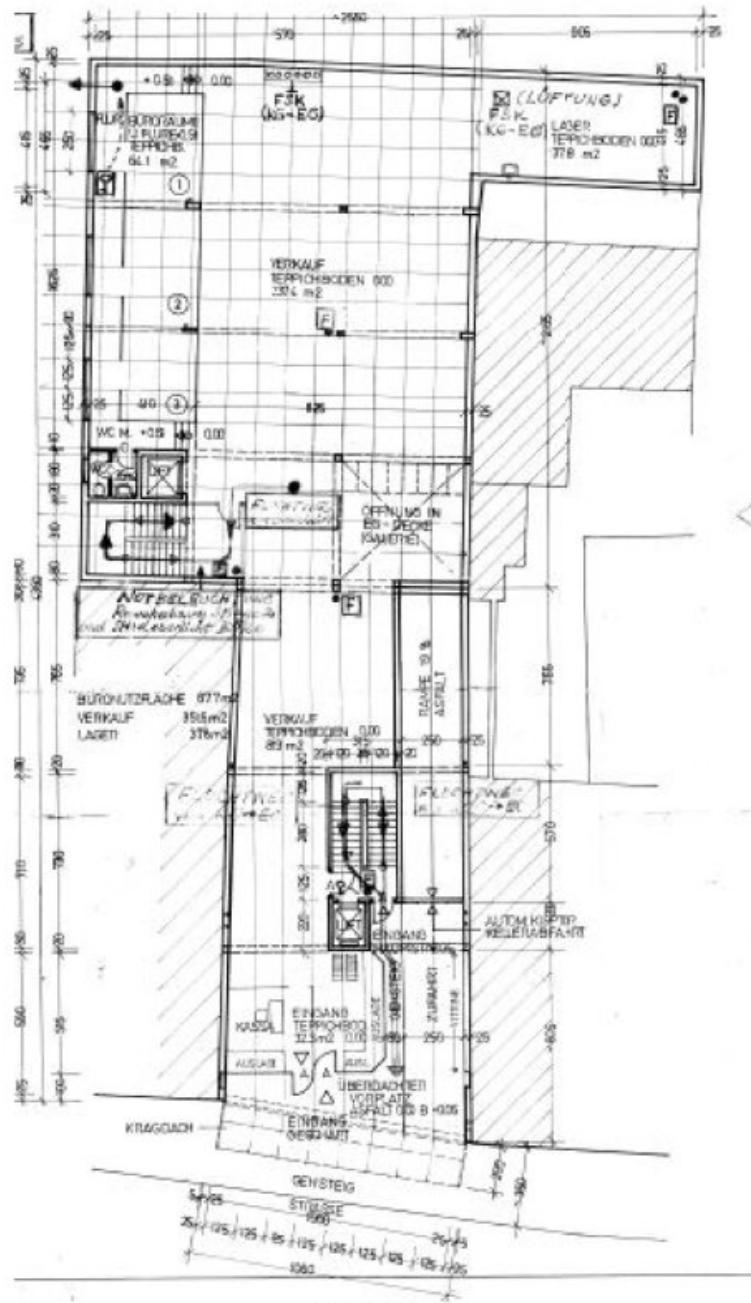
Bus	75 m
Autobahnanschluss	2.675 m
Bahnhof	425 m
Flughafen	2.825 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

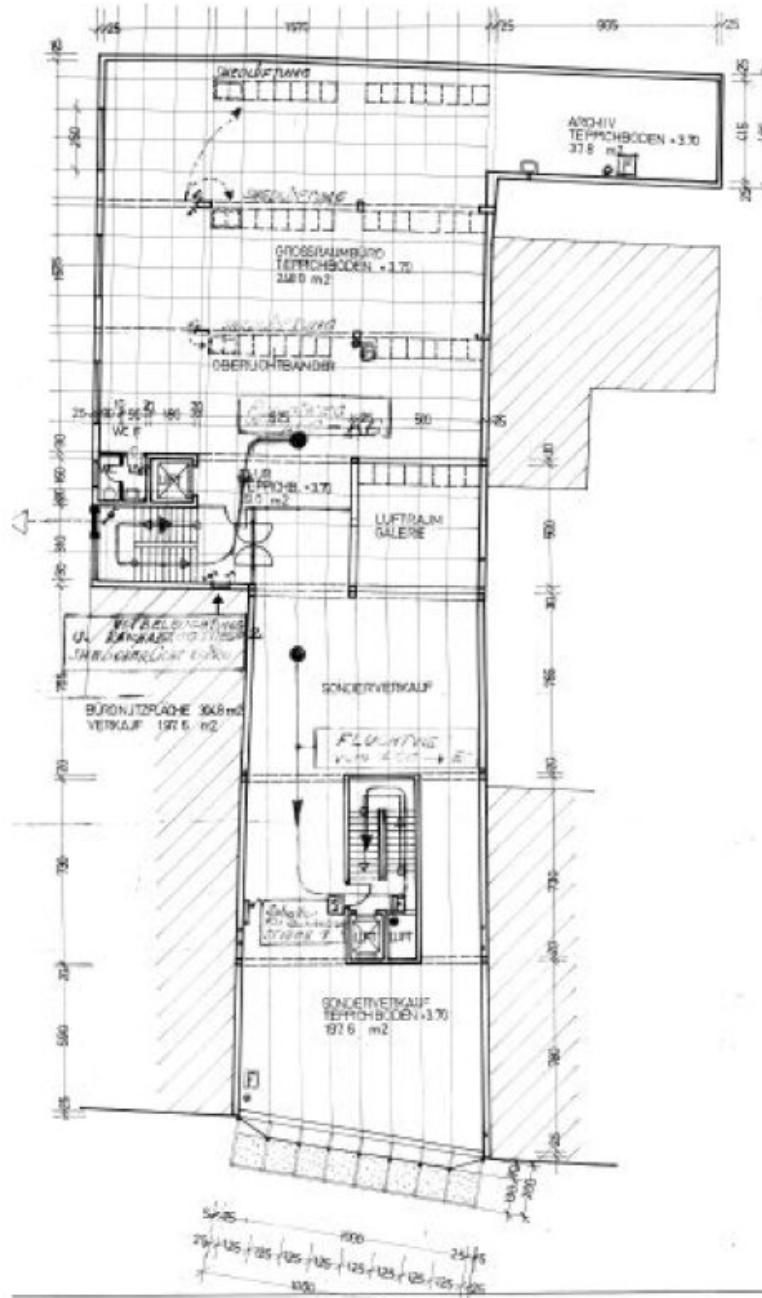
## Bestandspläne



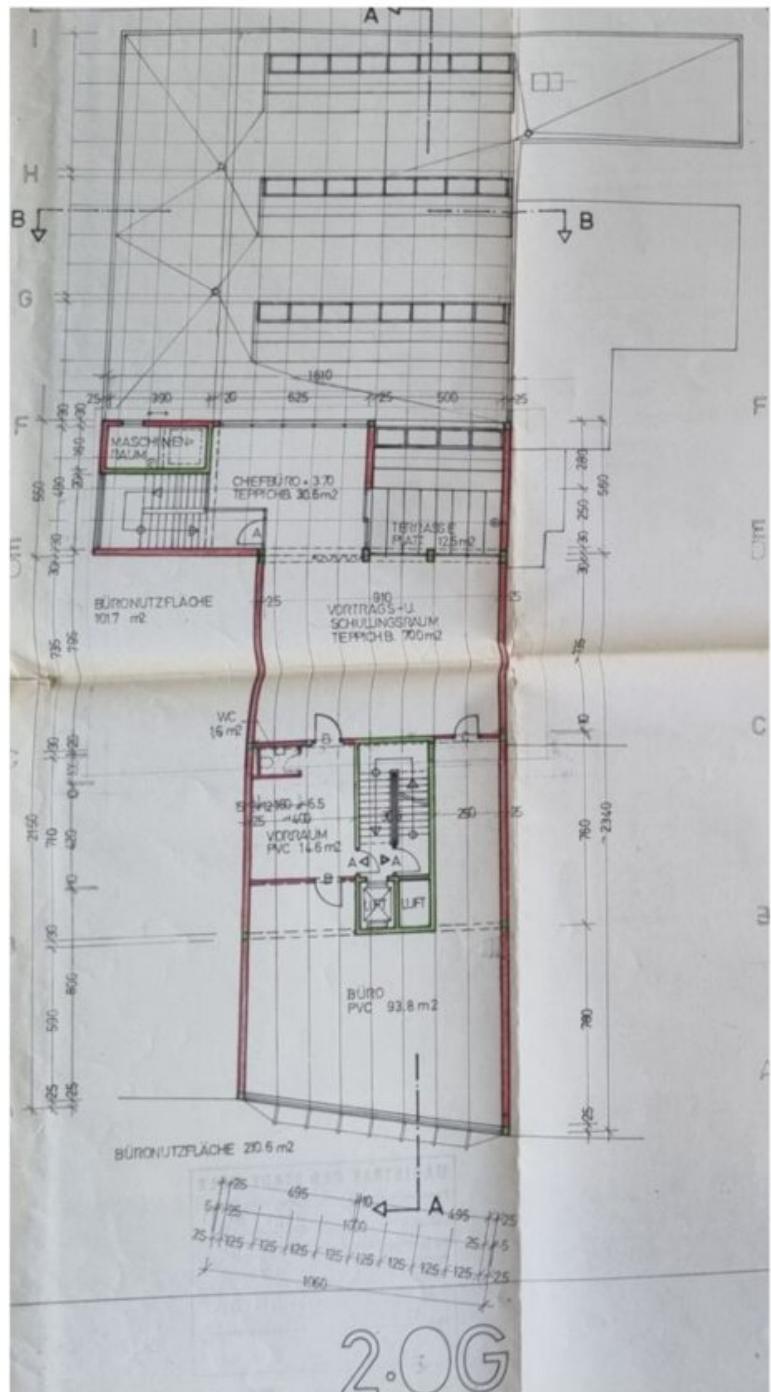
## Kellergeschoß

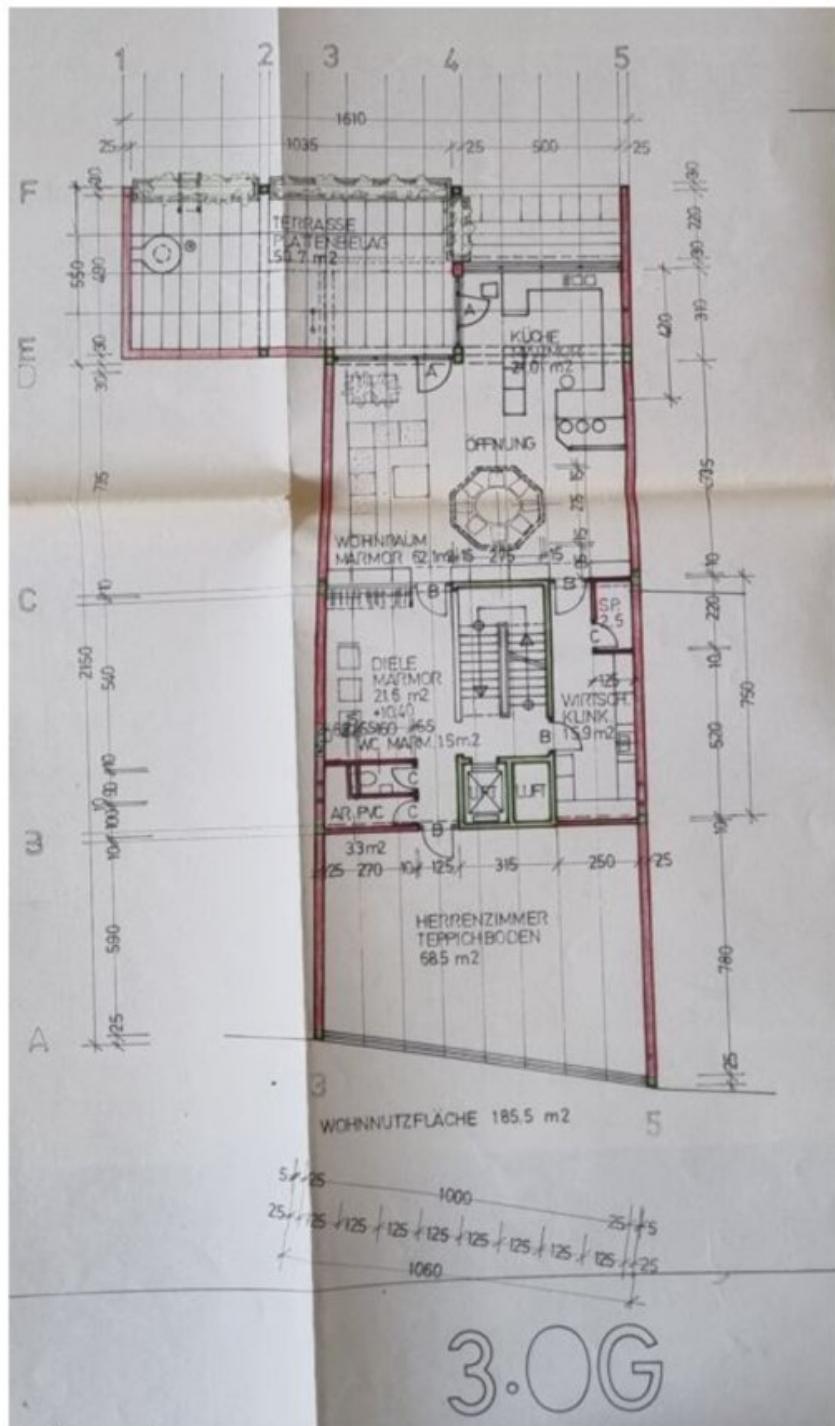


Erdgeschoss

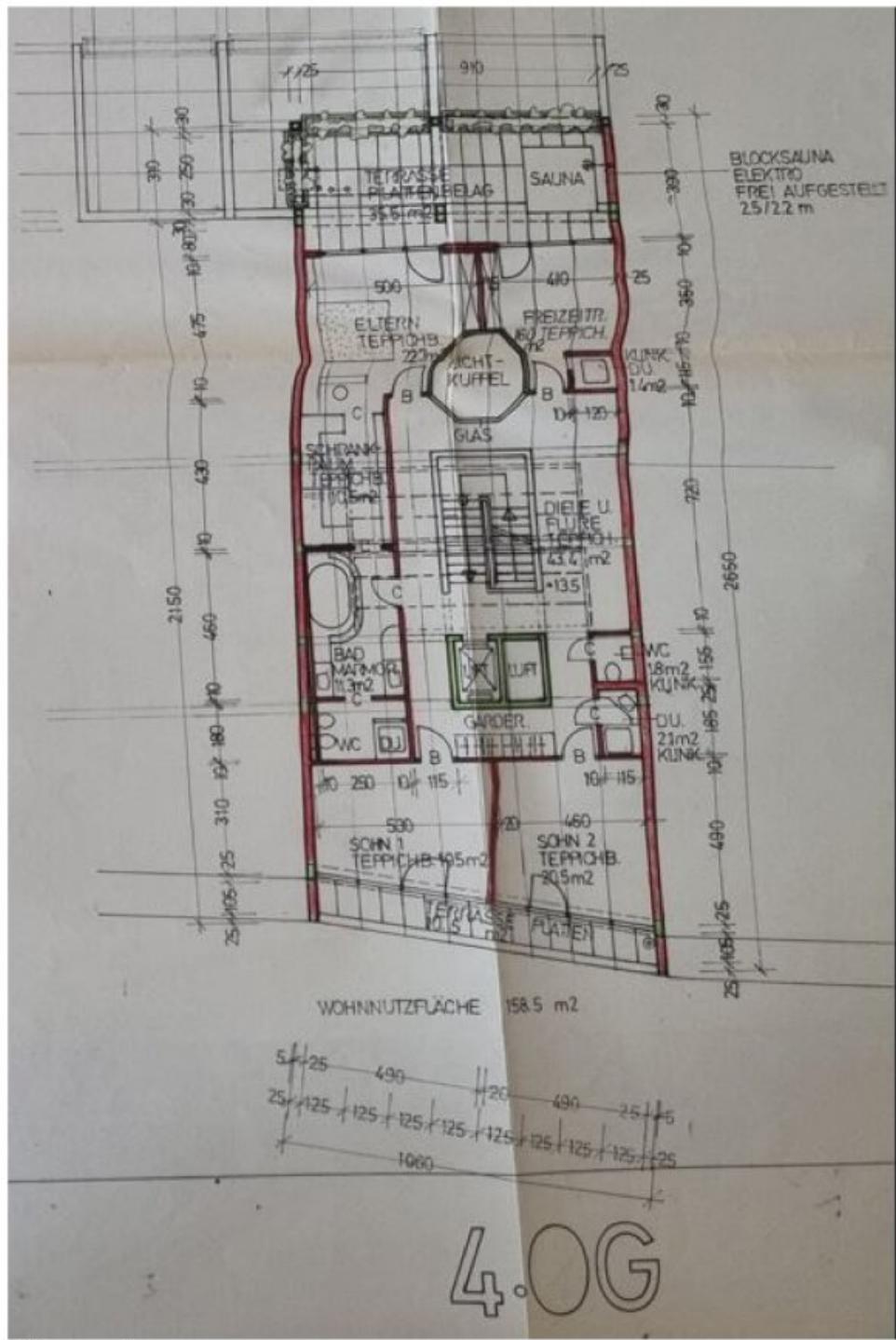


1.Obergeschoß





### 3.Obergeschoss



## 4.Obergeschoss

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bestandsfreies Stadthaus im Zentrum von Wels, welches sich hervorragend für eine Sanierung oder einen Abriss mit Neubebauung eignet. Orientieren kann man sich an den Nachbargebäuden links und rechts, welche zur Straße hin 5,5 Etagen und im Hof ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude mit 4,5 Etagen aufweist.

Die Widmung "K" - Kerngebiet ermöglicht Flexibilität in der Planung und Vermarktung der Flächen.

Der Verkauf kann auch im Rahmen eines Share-Deals abgewickelt werden. In der bestehenden Gesellschaft, kann ein Bankdarlehen übernommen werden.

## Aufteilung:

Aktuell besteht das Haus aus einer Tiefgarage mit Kellerflächen und 4,5 Etagen im Hauptgebäude, sowie 2 Etagen im Hof Trakt.

Das Erdgeschoss wurde zuletzt für ein Spielcasino und Wettbüro genutzt. Die beiden Ebenen darüber waren Büros und die 2 obersten Geschosse wurden als Penthouse bewohnt. Es sind 2 Stiegenhäuser und 2 Lifte im Haus, welche beide bis zum Keller führen. Das Haus ist dadurch barrierefrei.

## Ausstattung:

- Lasten und Personenaufzug
- Garage mit bis zu 10 Stellplätze
- Fernwärmeanschluss

## Infrastruktur

Hervorragende Lage im Herzen von Wels mit perfekter Infrastruktur und Erreichbarkeit. Direkt angrenzend befindet sich die Tiefgarage vom Kaiser-Josef-Platz und der Busbahnhof. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind fußläufig gut erreichbar.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **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 <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap