

# **Historisches Zinshaus in Top-Lage am Stadtplatz Wels**



**Objektnummer: 5950/4204**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	735,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



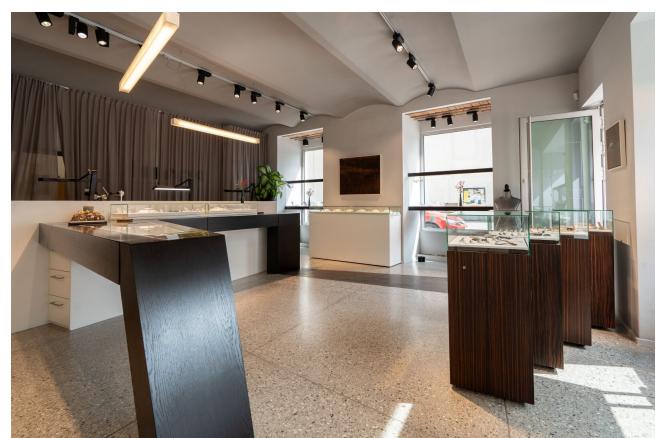
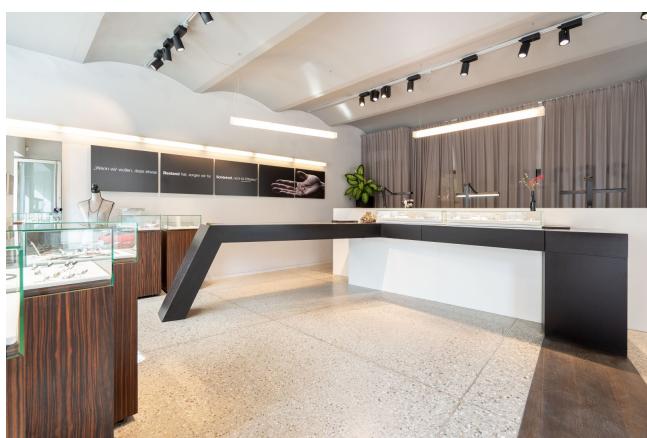
**Aldin Tahic**

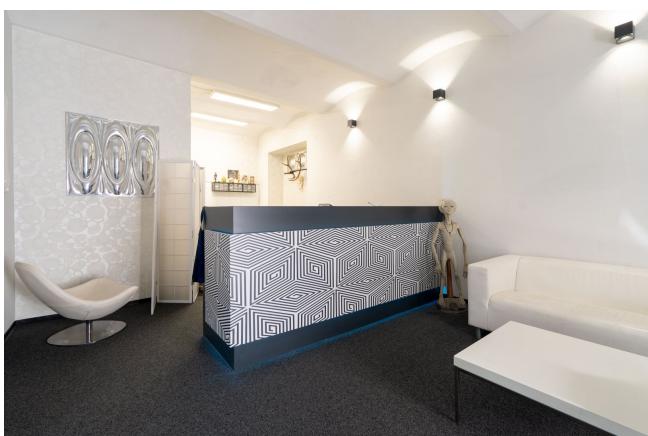
Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

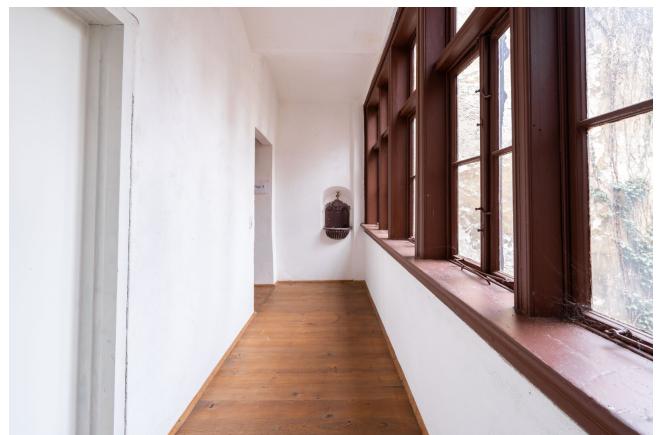
T +43 732 77 52 00  
H +43 664 398 34 62

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









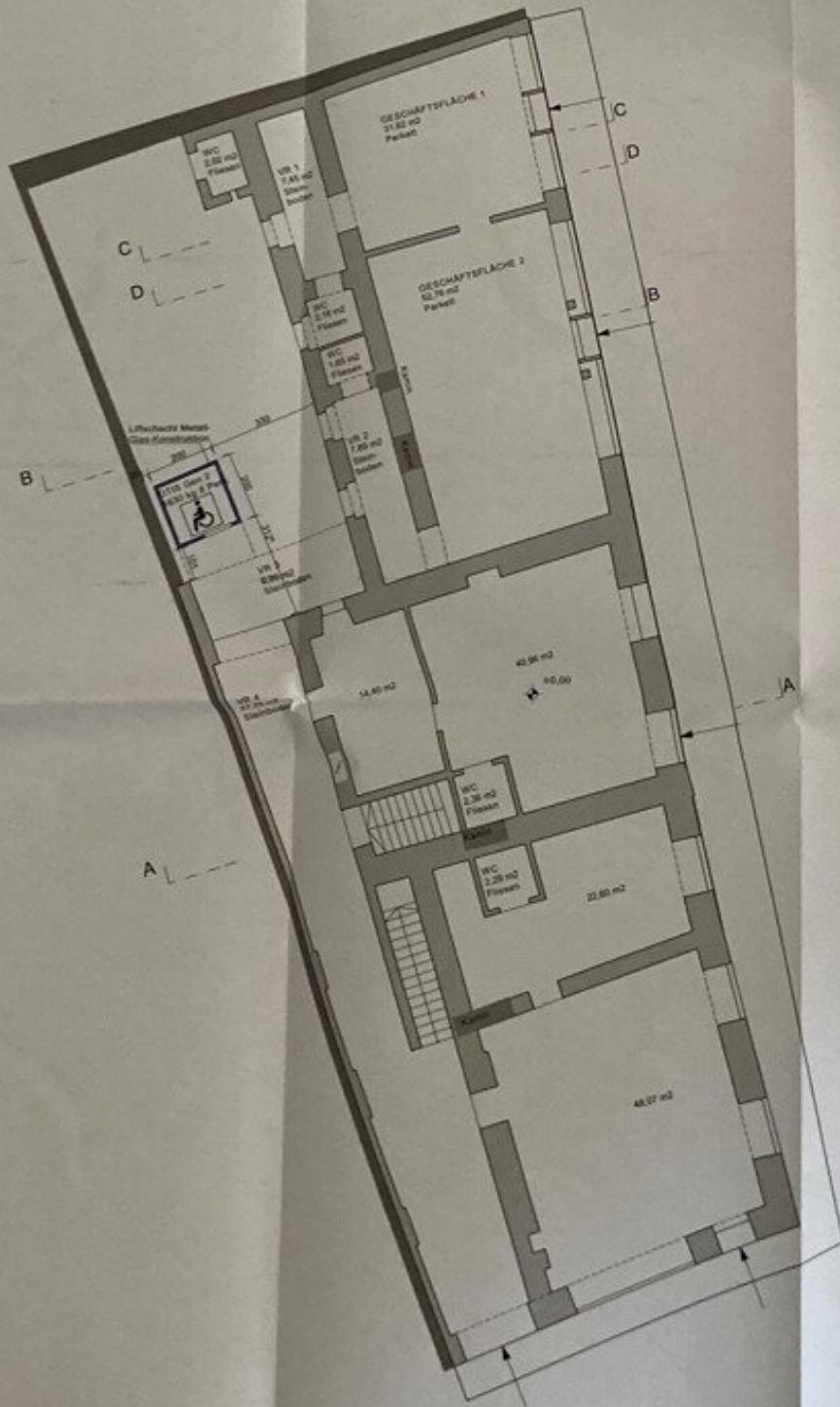






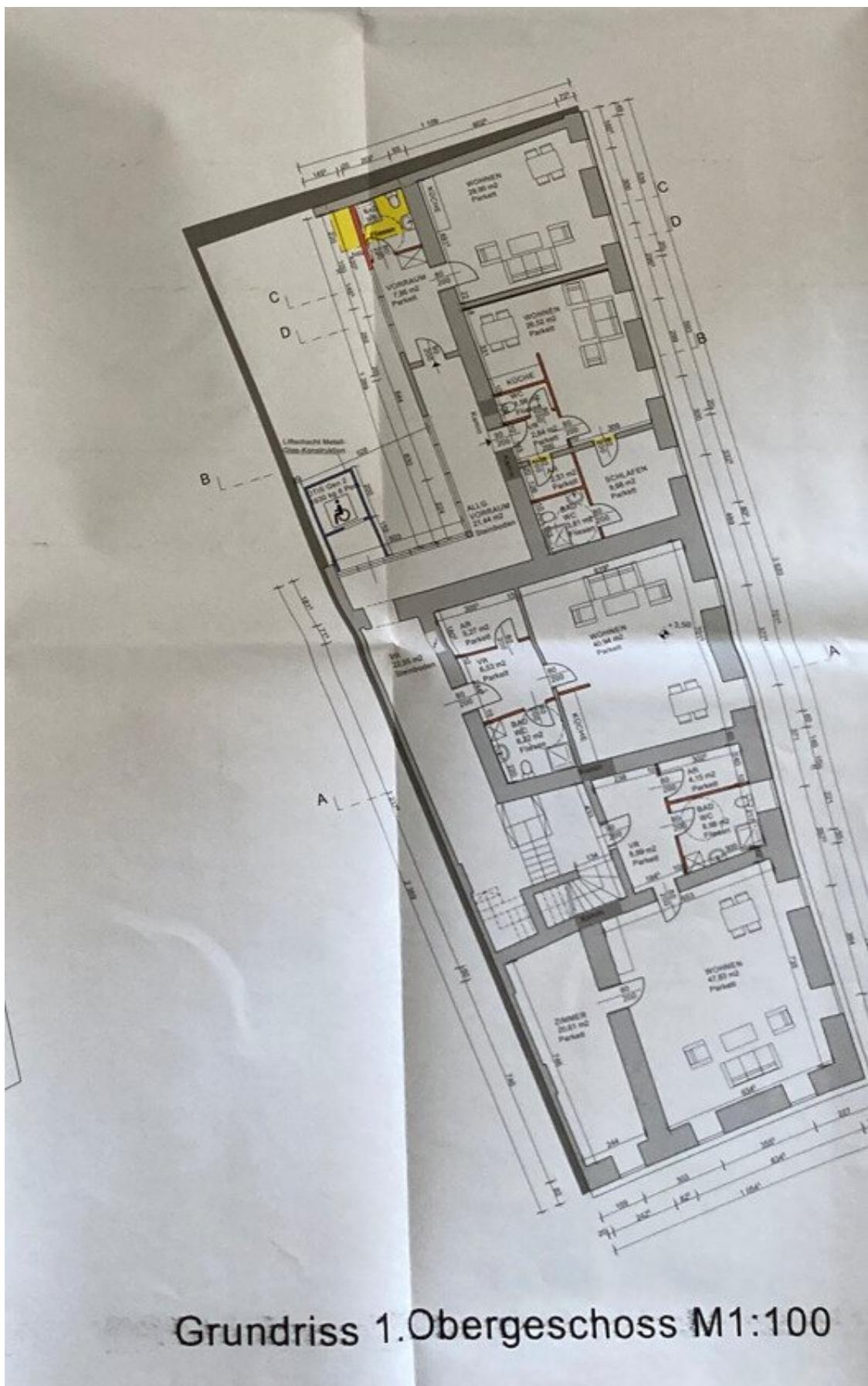


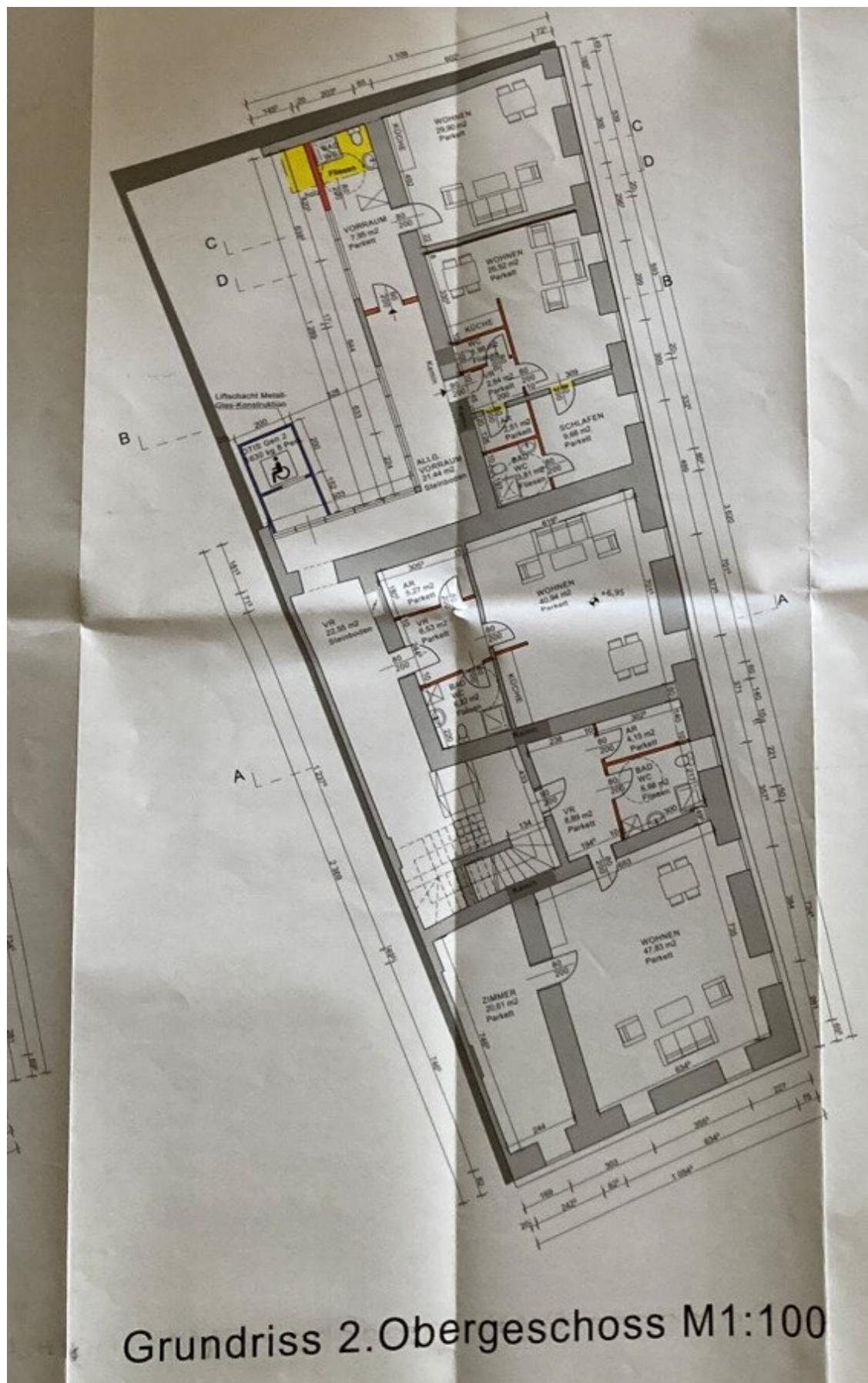


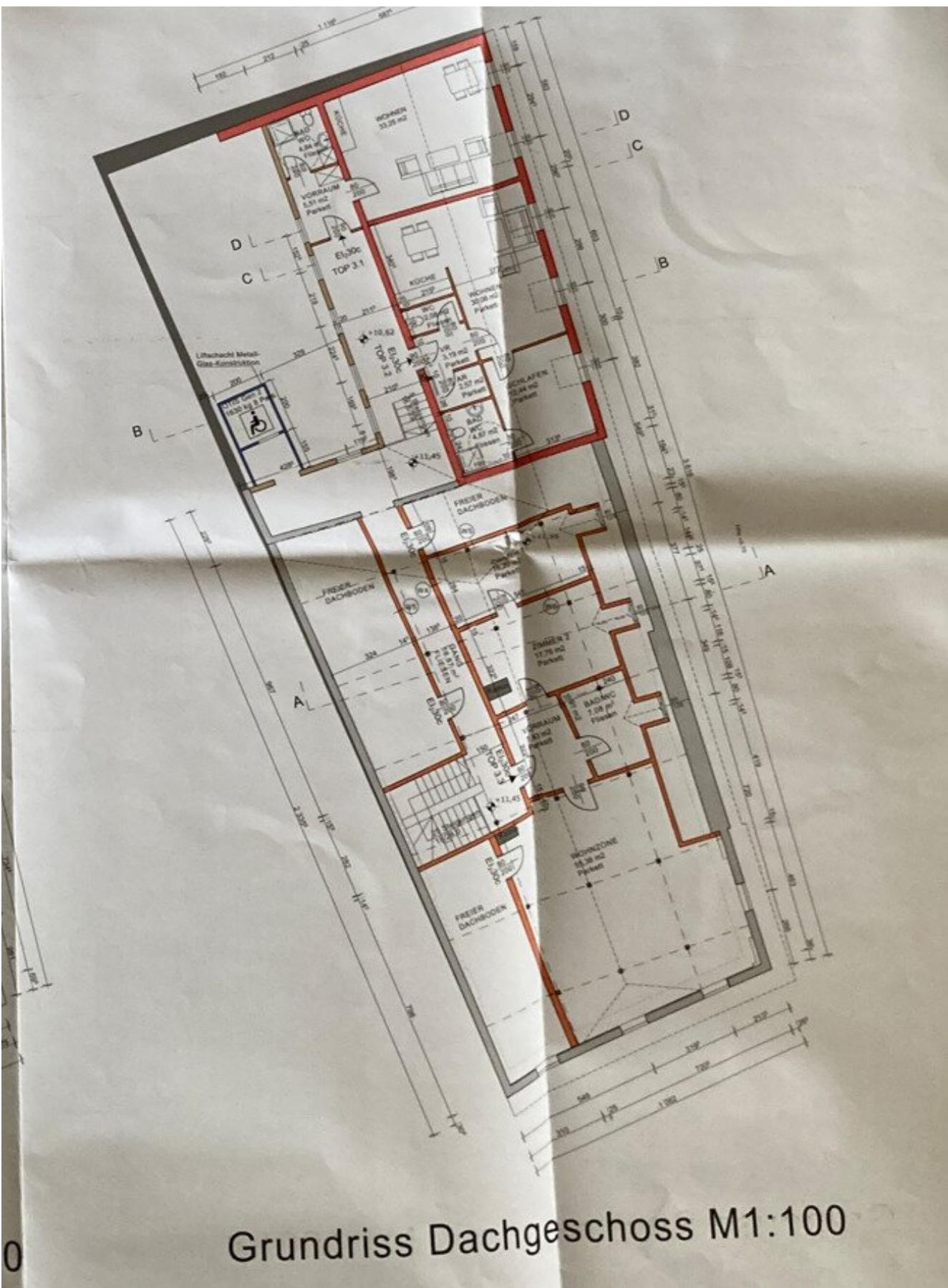


三

## Grundriss Erdgeschoss M1:100







Grundriss Dachgeschoss M1:100

# Objektbeschreibung

## Historisches Zinshaus in Top-Lage am Stadtplatz Wels

Dieses charmante Zinshaus befindet sich in absoluter Zentrumslage direkt am Stadtplatz von Wels. Das Gebäude wurde ursprünglich um 1500 errichtet und erfuhr gegen Ende des 19. Jahrhunderts, etwa 1898, einen umfassenden Umbau. Vor rund 15 Jahren wurden wesentliche technische Sanierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Stromleitungen, der Heizungsanlage sowie der Bodenbeläge. Beheizt wird das Haus heute zeitgemäß über Fernwärme. Ein Dachausbau wäre möglich, dies müsste mit der Gemeinde ins Detail besprochen werden.

Das Objekt verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 750 m<sup>2</sup>, ist teilunterkellert und bietet einen geschützten Innenhof. Im Erdgeschoss befinden sich vier **vermietete** Geschäftslokale, die von der hervorragenden Frequenzlage am Stadtplatz profitieren. Zudem ist eine **Wohnung** vermietet, was die Immobilie für Investoren besonders attraktiv macht. Besonders beeindruckend ist der historische Charakter des Hauses, der unter anderem durch die Altbestandsfenster und die großzügige Raumhöhe in den Wohngeschoßen von rund drei bis dreieinhalb Metern zur Geltung kommt. Die Kombination aus geschichtsträchtiger Substanz und modernisierter Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in bester Innenstadtlage. Zurzeit wird eine jährliche **Nettorendite** von EUR **48.325,20** erzielt. Bei Vollauslastung kann eine jährliche Nettomiete von ca. EUR **64.547,88** erzielt werden.

## Etagenaufteilung

EG: 4 Geschäftslokale | 1.OG: 3 Wohnungen | 2.OG: 3 Wohnungen

## Lage

Das Zinshaus befindet sich in bester Innenstadtlage, direkt am Stadtplatz von Wels, und profitiert von einer hervorragenden Sichtbarkeit und hohen Frequenz. Der Stadtplatz ist das pulsierende Zentrum von Wels, umgeben von zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. Die hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, macht das Objekt besonders attraktiv für Einzelhändler und Investoren. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Schulen, Banken, Ärzte und diverse Nahversorger – alles bequem zu Fuß erreichbar.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können ( NAME,ANSCHRIFT, E MAIL, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach besten Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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 <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap