

# Büro mit Potenzial zur Eigentumswohnung in Wels zu kaufen



Objektnummer: 7359/3521

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	85,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	392,91 €
<b>USt.:</b>	85,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Huber**

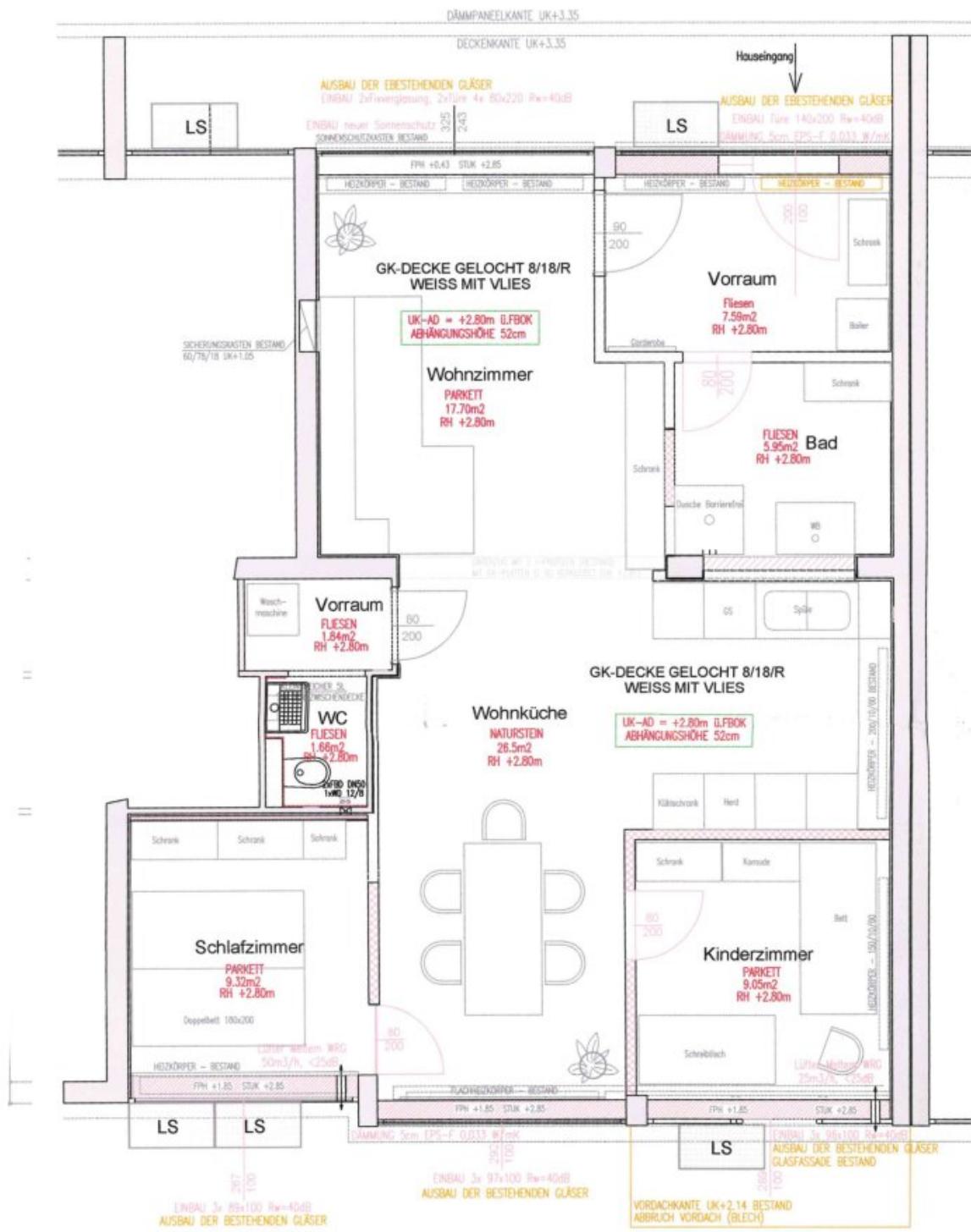
RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22  
H +43 676 721 72 43  
F +43 7672 221 22 50

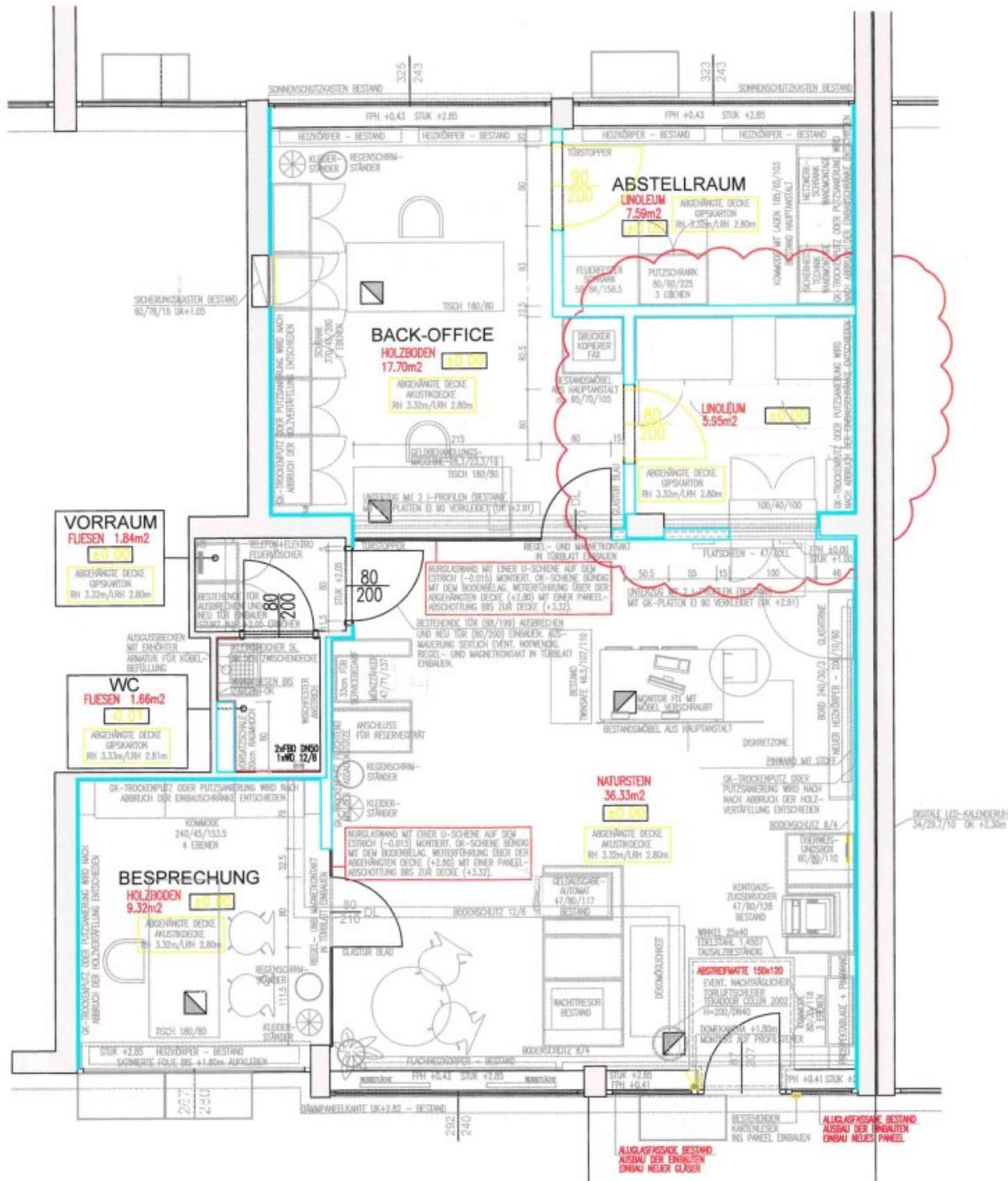




## Grundriss - möglicher Umbau



## Bestandsplan





1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



# Objektbeschreibung

Büro mit Potenzial zur Eigentumswohnung in Wels zu kaufen

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Wels.

Die Einheit befindet sich in der Linzer Straße 155 und weist eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> auf. Derzeit wird das Objekt als Büro genutzt, kann jedoch gemäß vorliegendem Bestandsplan und möglichem Grundriss mit überschaubarem Aufwand zu einer Eigentumswohnung mit drei Zimmern umgebaut werden.

Das Objekt liegt im Erdgeschoss und verfügt über große Fensterflächen, die für helle, freundliche Räume sorgen. Alle erforderlichen Anschlüsse für Küche und Sanitärbereiche sind bereits vorhanden. Beheizt wird die Einheit mittels einer Fernwärmeheizung.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum von Wels sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Damit bietet die Wohnung hohen Wohnkomfort und ist ideal für all jene, die zentrales Wohnen mit guter Erreichbarkeit und urbanem Lebensgefühl verbinden möchten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Wels zu erwerben – egal ob als Kapitalanlage oder zukünftige Eigentumswohnung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap