

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

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5075**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 4600 Wels  
**Kaufpreis:** 450.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

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.

















**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



## 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 Kontaktdataen 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