11,9 % Rendite I Innenstadt Wels – Anlageobjekt mit Fix-Cashflow & Entwicklungspotenzial!



Objektnummer: 955

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	307,00 m²
Heizwärmebedarf:	118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	600.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

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


307 m2 NFL Wels Innenstadt I OG 2 + DG I kaufen, halten entwickeln!
Bild: Google Maps

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **307 m² große Wohnung** auf **2 Ebenen (2. OG & DG)** in einem Wohn- und Geschäftshaus in **absoluter Innenstadt-/Altstadtlage von Wels**.

Die Einheit wird **neu für die kommenden 3 Jahre fix vermietet** und erzielt einen **Netto-Mietertrag von € 5.930,– pro Monat**, was einer **Rendite von rund 11,9 % p.a.** bei dem Kaufpreis von **€ 600.000,–** entspricht.

Nach Ablauf der Mietdauer besteht die Möglichkeit, die Einheit **weiter zu vermieten oder zu entwickeln**.

Eine **Bebauungs- bzw. Adaptierungsstudie** für die **Teilung in 5 moderne Wohneinheiten (zwischen 38 m² - 80 m² I Gesamt ca. 343 m² Wohnfläche + 28 m² Terrassen)** liegt bereits vor. Geplante **Freiflächen orientieren sich in einen hellen Innenhof**.

Kurzum:

Ein seltenes **Investor- und Entwicklerprodukt** mit zugesicherten **Cashflows**, hoher Anfangsrendite und klarer **Wertsteigerungsoption** im Herzen von Wels.

Eckdaten:

Investment (Phase 1)

- **Fixvermietung für 3 Jahre vorhanden!**
- **Netto-Miete:** € 5.930 / Monat
- **Netto-Miete p.a.:** € 71.160
- **Kaufpreis:** € 600.000,-
- **Bruttoanfangsrendite: ca. 11,9 % p.a.**
- **Gesamter Cashflow in 3 Jahren: rd. € 213.500,-**
- Hohe Planungssicherheit!

Entwicklung (Phase 2 – Upside)

- Nach Ablauf der Mietdauer **freie Entwicklung möglich**
- Bereits vorhandene **Bebauungs-/Adaptierungsstudie**
- **Teilung in 5 moderne Wohneinheiten auf**
- Wohnungsgrößen: **zwischen 38 m² - 80 m²**
- auf **gesamt ca. 343 m² Wohnfläche + 38 m² Terrassen**
- **Freiflächen mit Ausrichtung in einen hellen Innenhof**
- Sehr gute Vermarktbarkeit (Eigennutzer & Anleger)

Strategische Optionen

- Weitervermietung mit stabilem Ertrag
- Entwicklung & Abverkauf der Einheiten
- Kombination aus Teilverkauf & Bestandshaltung

Highlights

- Absolute Innenstadt-/Altstadtlage
- Seltene Kombination aus **Fix-Cashflow + Entwicklungs-Potenzial**
- Hohe Anfangsrendite
- Vorbereitung für Entwicklung bereits vorhanden
- Ideales Produkt für **Investoren & Projektentwickler**

Für weitere Auskünfte, Unterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

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