

**7,5 % Rendite | Vermietetes Gewerbeobjekt mit 6 Einheiten  
in der Welser Innenstadt zu verkaufen!**

 **VIVIAMO**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 970**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	606,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €

## 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.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 606 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit** auf **2 Ebenen (EG + 1. OG)** in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in **absoluter Innenstadt-/Altstadtlage von Wels**.

**Alle 6 Einheiten (5 Büros, 1 Wohnung)** sind vermietet und erzielen einen **Netto-Mietertrag von € 4.700,- pro Monat**, was einer **Rendite von rund 7,5 %** entspricht.

Das Haus und die Einheiten selbst ist in einem guten, teils neusanierten Zustand!

### Kurzum:

Ein ertragreiches **Investmentpaket in der Welser Innenstadt** mit vorhandenen **Cashflows** ohne Sanierungsstau!

### Eckdaten:

- Vermietete Nutzfläche: ca. 606 m<sup>2</sup>
- Einheiten: 6
- - davon Büro: 5
- - davon Wohnung: 1
- Nettomiete gesamt: **€ 4.700,- pro Monat**
- **Kaufpreis pro Quadratmeter: € 1.235,-**

## Highlights

- Absolute Innenstadt-/Altstadtlage
- 6 Mietparteien
- Hohe Rendite
- Niedriger Quadratmeterpreis
- Ideales Produkt für Investoren

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](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://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