

**Haus mit großem Gewerbeanteil
(Werkstatt/Geschäftslokal) im Zentrum von Wels**



Objektnummer: 2176/50

Eine Immobilie von Iseni Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	21,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Fakete Iseni

Iseni Immobilien
Eisenhowerstraße 27
4600 Wels

T +43 667 762 16 62

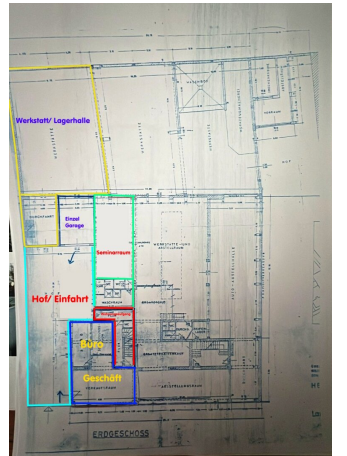
Gerne stehen
Verfügung.

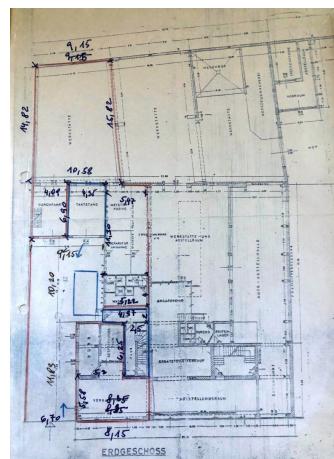
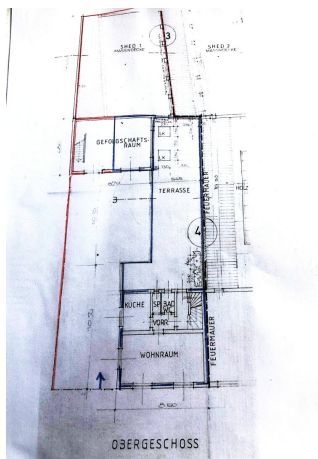
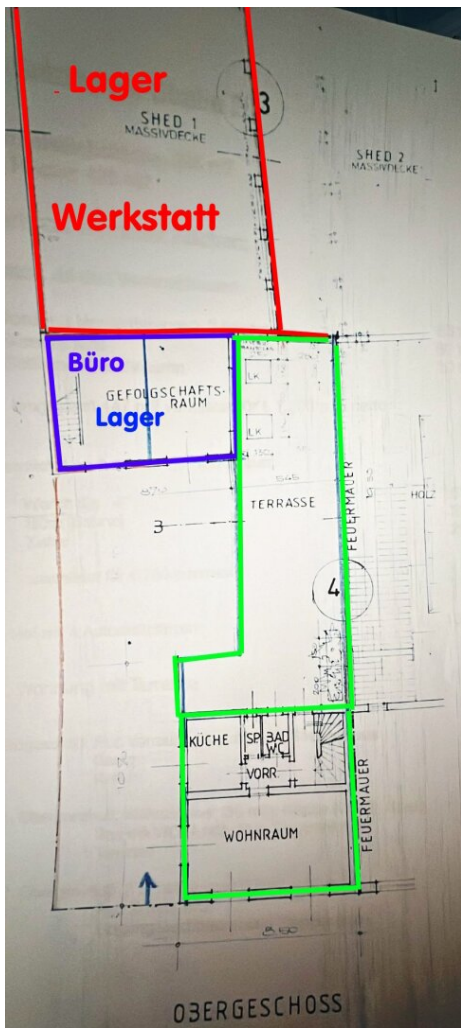


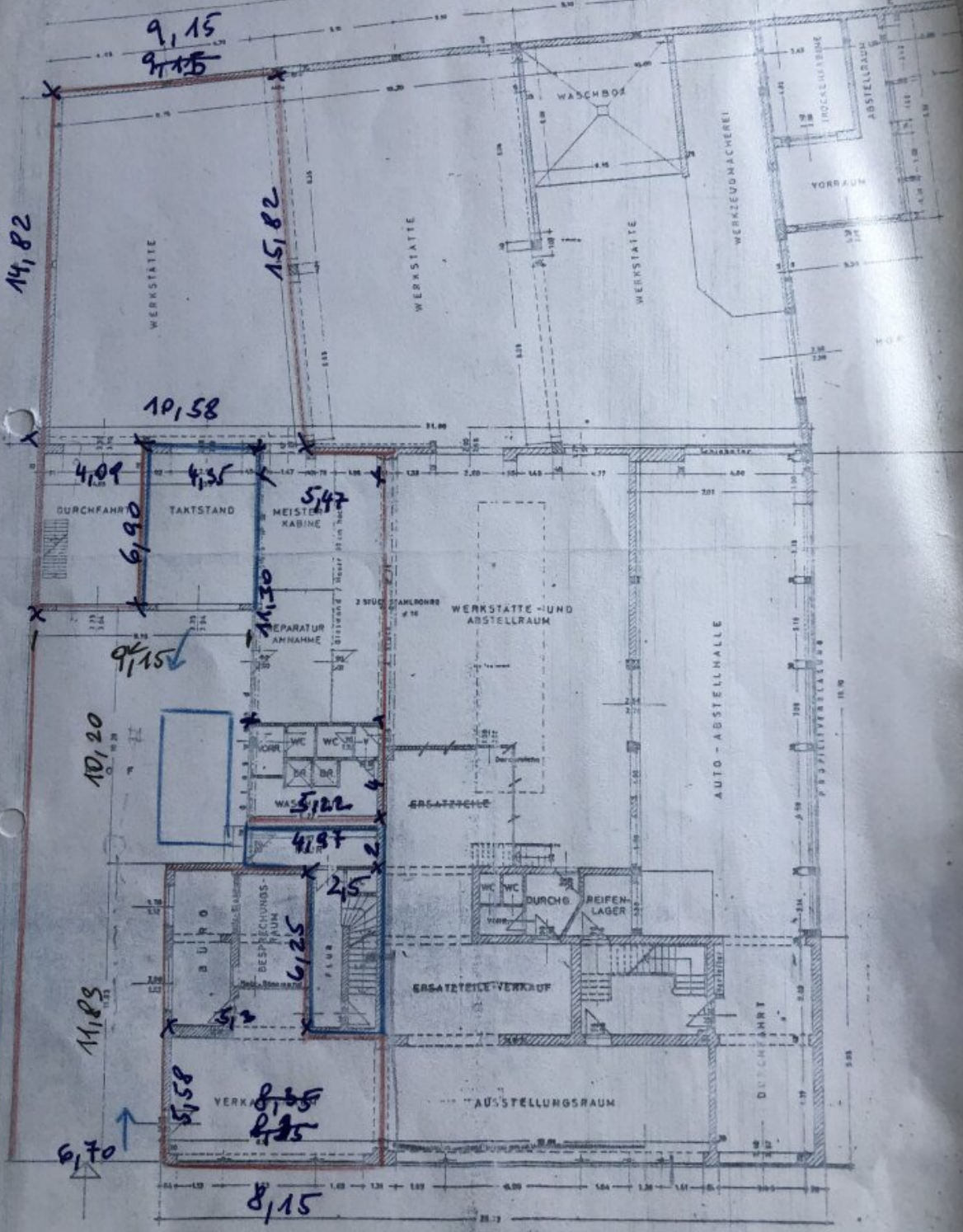












ERDGESCHOSS

14,82
9,15
9,15

15,82

10,58

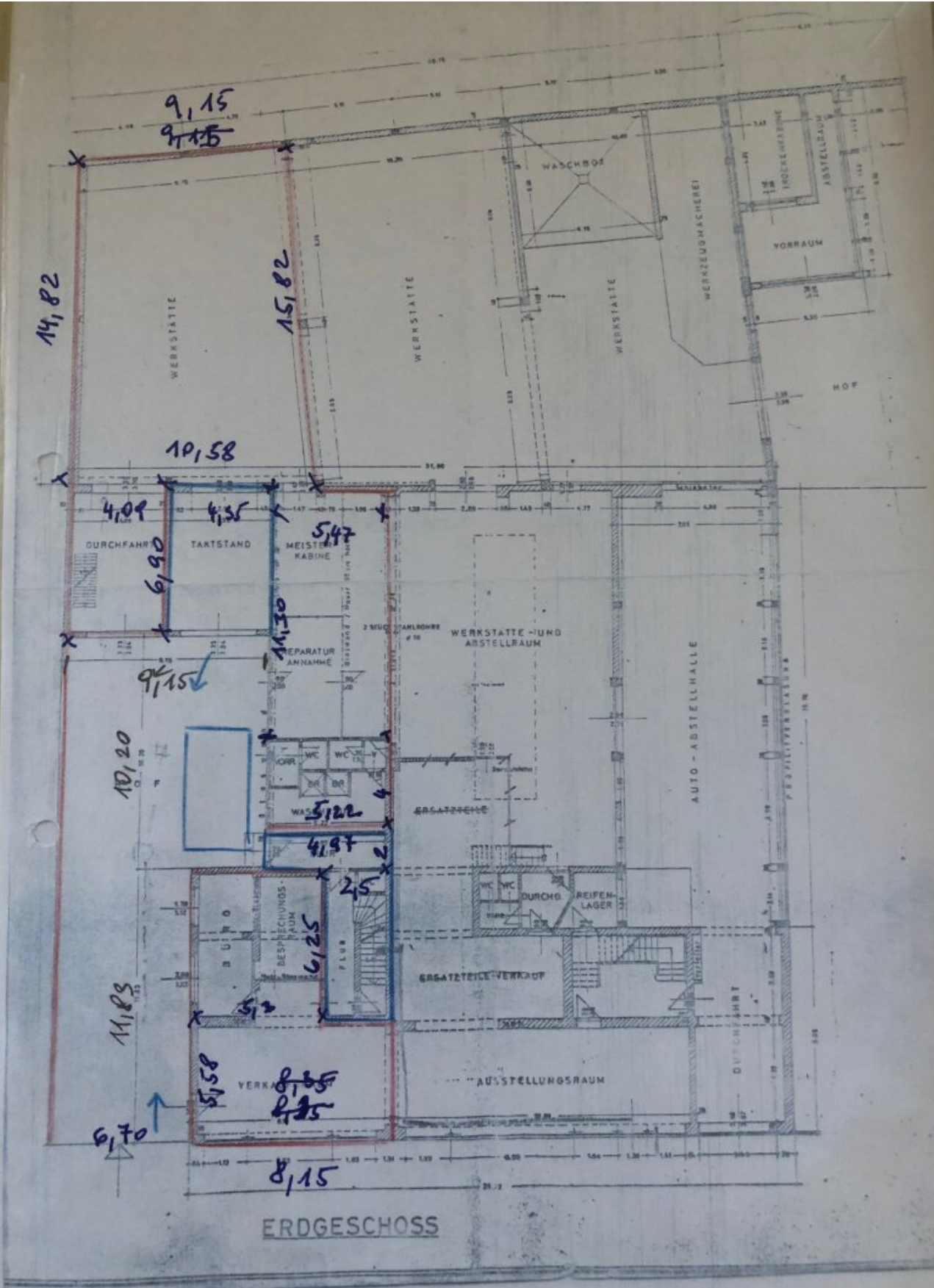
10,20

11,83

6,70

8,15

ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Haus mit großem Gewerbeanteil (Werkstatt/Geschäftslokal) im Zentrum von Wels

Zum Verkauf steht ein **vielseitig nutzbares Stadthaus**, das eine **ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten** bietet und sich sowohl für Eigennutzer als **auch für Investoren** hervorragend **eignet**.

Die Immobilie umfasst ein **mehrgeschossiges Wohnhaus**, ein **Geschäftslokal**, einen **Seminar- bzw. Bürobereich** sowie **großzügige Lager- und Werkstattflächen**.

Die Lager- und Hallenflächen sind ebenerdig mit PKW befahrbar und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Werkstatt, Lager oder Gewerbe). Zudem stehen mehrere Stellplätze (ca. 4–5) zur Verfügung.

Aufgrund unterschiedlicher Objekte am selben Grund, gibt es verschiedene Energieausweise, die für jeden einzelnen Bauteil zutreffen.

Raumaufteilung & Größen:

- Wohnung ca. 126 m²
- Keller ca. 21 m²
- Einzelgarage ca. 30 m²
- Hof-/Einfahrtsfläche für ca. 4–5 PKW ca. 166 m²
- Geschäftslokal ca. 65 m²
- Seminarraum / Büro ca. 62 m²
- Waschraum ca. 20 m²

Besonderheiten:

- Zentrale Lage mit hoher Frequenz
- Gute Sichtbarkeit für gewerbliche Nutzung
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe möglich
- Große Hallen-/Werkstattflächen vorhanden

Zustand & Investitionen:

- Dreifachverglasung seit 1986
- Dach teilweise erneuert (Haupthaus 2015)
- Neues Tor 2019
- Fernwärmeanschluss 2023

Ertrag & Kosten:

Aktuell gewerblich vermietet (kurzfristig kündbare Verträge).

Mieteinnahmen ca. € 1.950 monatlich (€ 23.400 jährlich).

Betriebskosten (jährlich):

- Grundsteuer: ca. € 472
- Versicherung: ca. € 1.013
- Müll: ca. € 219
- Kanal: ca. € 1.104

Das Haus ist derzeit teilweise möbliert und aktuell mietfrei.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden oder in eine renditestarke Immobilie investieren möchten.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Für weitere Rückfragen, bzw. Vereinbarung eines **Besichtigung** Termins steht Ihnen gerne Frau Fakete Iseni **unter** der Telefonnummer **+43 667 7621662** oder per E-Mail unter f.i@immo-iseni.at gerne zur Verfügung. www.immo-iseni.at

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER UND KORREKTER ANGABE IHRER KONTAKTDATEN (ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER, E-MAILADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.

Bitte beachten Sie die neuen Verbraucherschutzrechte gemäß FAGG, welche wir Ihnen umgehend nach Ihrer Anfrage als Link zur Verfügung stellen. Wenn Sie diese Anfrage bestätigen, dann bestätigen Sie auch unsere Storno Bedingungen der nicht rechtzeitig abgesagten Besichtigungstermine und stimmen der Stornierungsgebühr zu. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung Bei nicht rechtzeitiger Absage vom vereinbarten Besichtigungstermin wird der angefallene Aufwand in Rechnung gestellt. Die Ersatzpflicht gilt ausdrücklich vereinbart § 9 MaklerG Ersatz von Aufwendungen

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://iseni-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://iseni-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap