

**RESIDENZ MIT POTENTIAL Altstadtvilla mit 6
Wohneinheiten, Souterrain, Innenhof, Balkone und
ausbaubarem DG in 1A Traumlage im Zentrum von Wels**



Zimmer 1

Objektnummer: 4486/1521

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.017,00 m ²
Nutzfläche:	528,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

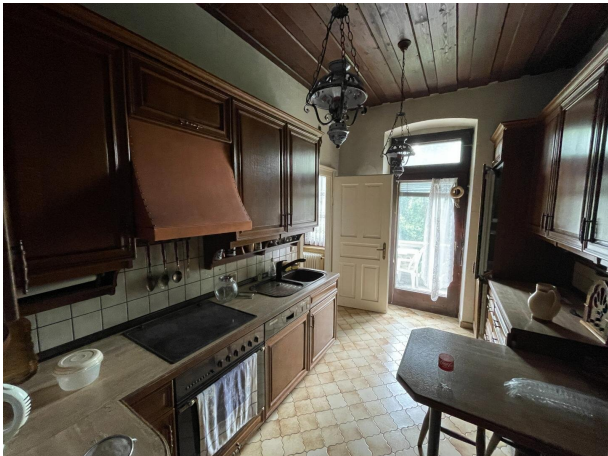
T +43 7672 25 577
H +43 664 136 81 76

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



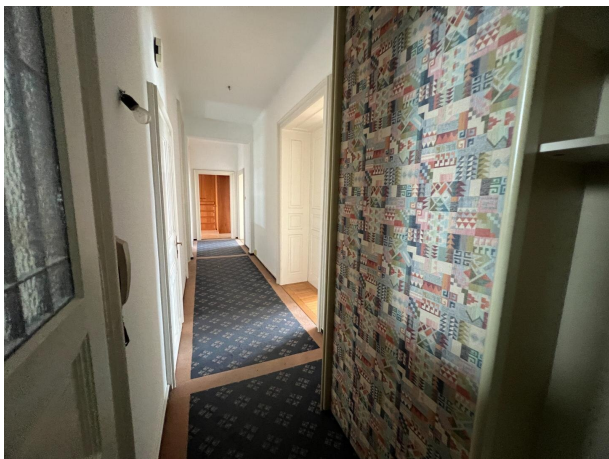


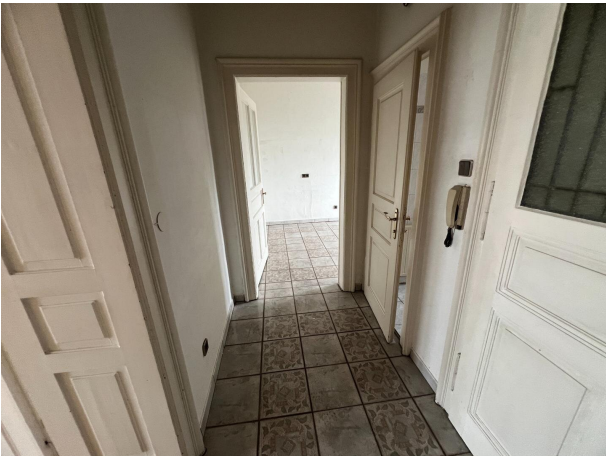




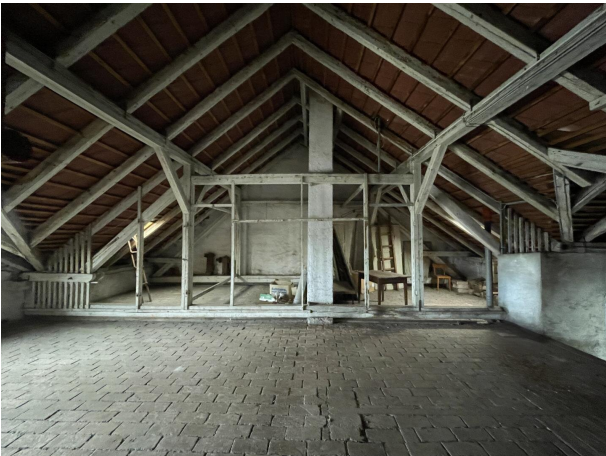












Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus sucht neue Herausforderung

Diese denkmalgeschützte Altstadtvilla, Baujahr 1920 mit insgesamt 6 Wohneinheiten befindet sich direkt im Zentrum von Wels.

Die Immobilie besticht durch ihre einzigartige Architektur, einen attraktiven Innenhof mit Garten, welcher eine außergewöhnlich ruhige Lage im geschützten Innenbereich bietet und zusätzlich bietet das ausbaubare Dachgeschoss weiteres Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Investoren, Bauträgern oder Eigennutzern die Möglichkeit, historischen Charme mit modernen Wohnkonzepten zu verbinden. Durch den Denkmalschutz können zudem steuerliche Vorteile in Form einer erhöhten AfA genutzt werden.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- großzügige Grundstücksfläche ca. 848 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 921 m²
- 6 Wohneinheiten
- Parkmöglichkeiten im Innenhof
- attraktiver Innenhof
- einzigartige Architektur
- ausbaubares Dachgeschoss
- absolute Ruhelage im Innenhof und Garten
- Widmung: Kerngebiet

- Denkmalschutz
- Erhöhte Abschreibung (Afa)
- zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe

Wels:

Die zentrale Lage im Welser Stadtzentrum überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtplatz von Wels ist von zahlreichen Barock- und Renaissancefassaden eingerahmt und zählt somit zu einen der schönsten Stadtplätze in Österreich. Cafés, Geschäfte und Boutiquen laden zum Schmökern und Verweilen ein.

Hier pulsiert die Lebenslust.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Kontakt:

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: ss@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

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