Teilvermietetes Gewerbeinvestment mit Entwicklungspotenzial | 2.977 m² | Kaufpreis je m² € 494 | Rendite bis 12,4 %



Objektnummer: 992

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	2.976,90 m²
Heizwärmebedarf:	111,87 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	493,80 €

Ihr Ansprechpartner



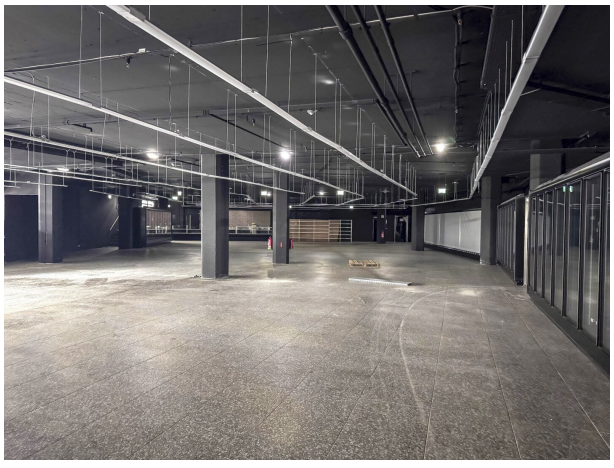
Michael Honetschläger

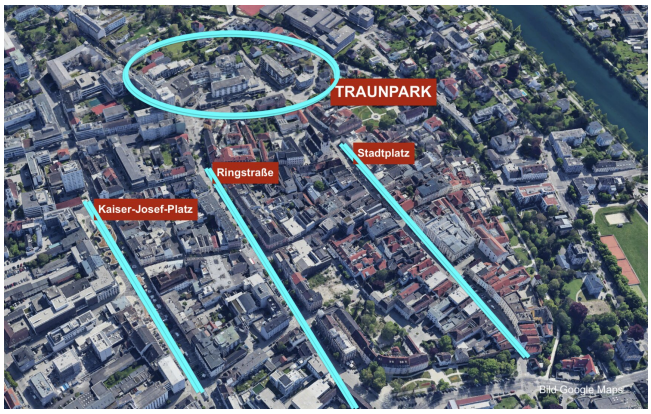
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

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

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


COFFEE



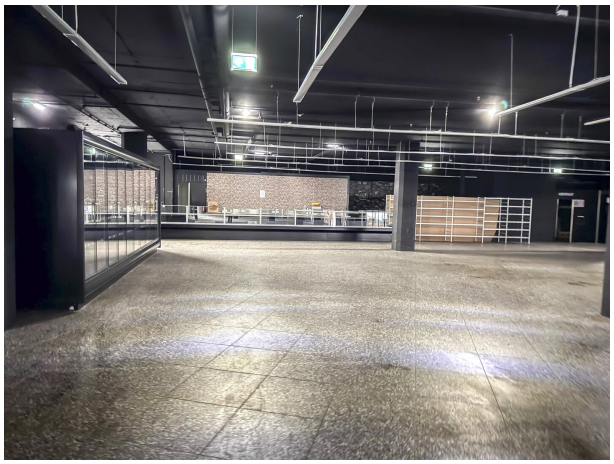

TRAUNPARK
Stadtplatz
Ringstraße
Kaiser-Josef-Platz
Bild Google Maps


Storebox
Dein Lager nebenan
ZUFAHRT
Parkgarage
Traunpark EKZ
EINFAHRT
EINFAHRT VON 7[00]-22[00]
ZUGANG UND AUSFAHRT DURCHGEHEND



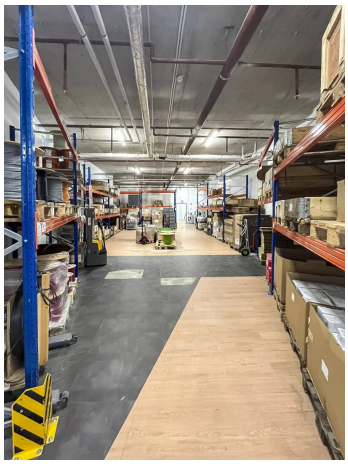




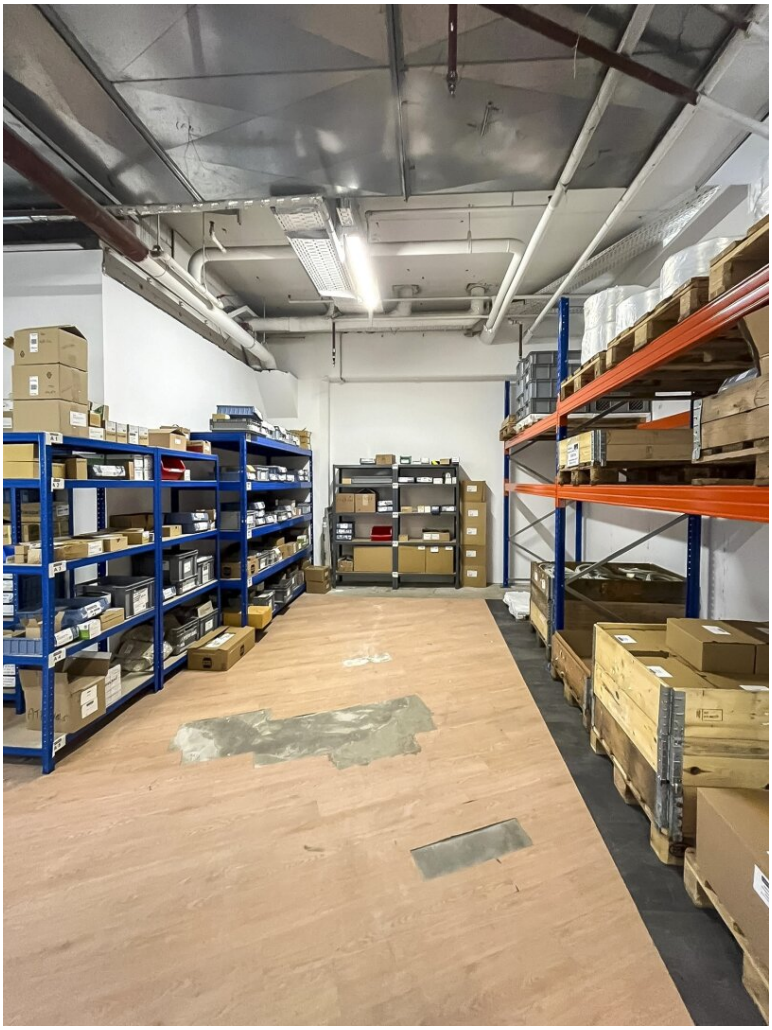















POWER
FALK
AUER
HÖREN


HERZLICH
WILLKOMMEN

Objektbeschreibung

Gewerbeinvestment mit bis zu 12,4 % Renditepotenzial – rund 2.977 m² im TRAUN PARK WELS

--> Ein Teilvermietetes Gewerbeobjekt mit laufenden Mieteinnahmen und hohem Ertragspotenzial

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 2.976,9 m²** im **TRAUN PARK WELS** – einem etablierten Geschäfts-, Einkaufs- und Dienstleistungszentrum im Herzen von Wels.

Die Immobilie vereint bereits **laufende Mieteinnahmen** mit einem erheblichen **Ertragspotenzial**. Durch die Vermietung der derzeit noch freien Handelsflächen kann die Rendite von derzeit ca. **4,9 %** auf rund ca. **12,4 %** gesteigert werden.

Investment auf einen Blick:

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 2.976,9 m²
- **Bereits vermietet:** ja, teilweise an einen langjährigen Mieter
- **Freie Handelsfläche:** ca. 1.778 m²
- **Kaufpreis:** € 1.470.000,-
- **Kaufpreis je m²:** ca. € 494,-
- **Jahresnettomietertrag IST:** ca. € 71.660,-
- **Jahresnettomietertrag SOLL:** ca. € 182.400,- (bei Vermietung der Leerflächen zu nachhaltigen € 5,50/m²)
- **IST-Rendite:** ca. 4,9 %

- **SOLL-Rendite:** ca. 12,4 %

Objektbeschreibung:

Die Gewerbeeinheit ist derzeit in drei eigenständige Nutzungseinheiten gegliedert.

Ein Teil der Flächen ist bereits langfristig an ein Unternehmen vermietet und sorgt für **gesicherte Mieteinnahmen**. Die vermieteten Bereiche verfügen über einen eigenen Straßenzugang und umfassen Verkaufsflächen, Büros, Besprechungsräume, Sozialräume, Sanitär- und Umkleideräume sowie ein Lager bzw. eine Werkstatt mit rund 240 m².

Die derzeit freie Handelsfläche umfasst rund 1.778 m² im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss.

Die umfangreiche Infrastruktur eines ehemaligen Lebensmittelmarktes ist weiterhin vorhanden. Dazu zählen unter anderem Kühl- und Tiefkühlräume, Kühlmöbel sowie Frischetheken. Dadurch eignet sich die Fläche sowohl für eine erneute Nutzung im Lebensmittelhandel als auch für zahlreiche andere Handels- und Gewerbekonzepte mit überschaubarem Adaptierungsaufwand.

Auch die Ausstattung eines ehemaligen Cafés ist noch vorhanden und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ihre Vorteile als Investor:

- Laufende Mieteinnahmen durch bestehenden Langzeitmieter
- Deutliches Ertragspotenzial durch Vermietung der Leerflächen
- Kaufpreis von rund **€ 494 je m²**
- Renditesteigerung auf bis zu **12,4 %** möglich
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Etablierter Gewerbe- und Dienstleistungsstandort

- Sanierte Allgemeinflächen
- Hauseigene Tiefgarage
- Sehr gute Erreichbarkeit und Infrastruktur

Der Standort / Die Lage

Der TRAUN PARK WELS zählt zu den etablierten Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten der Welser Innenstadt und grenzt unmittelbar an die Altstadt.

Der ausgewogene Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistung, Büros, Hotel und rund 50 Wohneinheiten sorgt für eine nachhaltige Frequenz und macht den Standort langfristig attraktiv. Eine hauseigene Tiefgarage sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Individualverkehr bieten beste Voraussetzungen für Mieter, Kunden und Investoren.

Erweiterungsmöglichkeit für Investoren:

- --> Auf Wunsch können weitere bereits vermietete Gewerbeeinheiten im TRAUN PARK WELS erworben werden.

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

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. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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 <3.000m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap