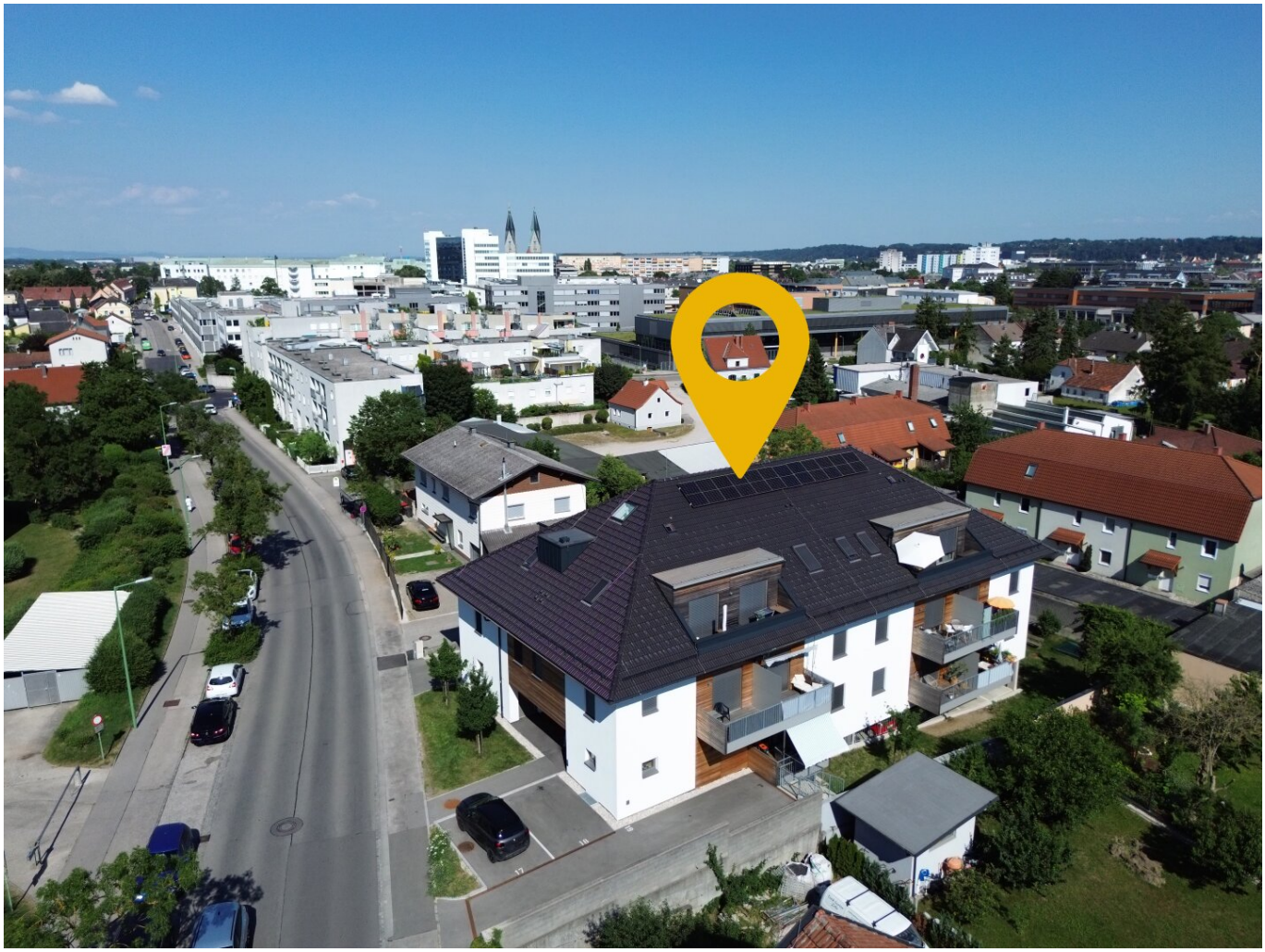
Neubau-Zinshaus als perfekte Kapitalanlage 18 Wohnungen mit Balkon, Tiefgarage, Stellplätze in 1A Stadtlage Römerstraße Wels



Objektnummer: 4486/1557

Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.090,00 m²
Balkone:	17
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	3.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

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

Objektbeschreibung

Wohninvestment mit Zukunft

In attraktiver Lage von Wels präsentiert sich dieses im Jahr 2023 errichtete Zinshaus als hochwertige und zukunftssichere Kapitalanlage. Das moderne Wohngebäude umfasst insgesamt 18 optimal geschnittene Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 40 m² und 80 m² und spricht damit eine breite Zielgruppe – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien – an.

Mit einer gesamten Wohnnutzfläche von rund 1.090 m² bietet dieses neuwertige Zinshaus ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung und eine nachhaltige Wertentwicklung. Eine seltene Gelegenheit für Anleger, die auf Qualität, Lage und langfristiges Ertragspotenzial setzen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- 18 Wohneinheiten auf 3 Geschoße ca. 40 m² bis 78 m² (16 x 2-Zimmer, 2 x 3-Zimmer)
- jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Geschirrspüler
- zeitgemäße Architektur und durchdachte Grundrisse
- Eichenparkett
- moderne Bäder mit Duschen
- Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme und Fußbodenheizung
- elektrische Raffstores
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

- eigene Kellerabteile für jede Wohnung
- 17 Balkon sind mit Lärchenholzrost ausgestattet
- 16 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze im Freien
- Fahrradraum im Erdgeschoss
- Wäscheraum im Keller
- großzügiger Kinderspielplatz
- sehr gute Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungsgrößen
- kaum Leerstände und keine Mietzinsausfälle in den letzten Jahren
- hohe Zufriedenheit der Mieter
- bei Mieterwechsel waren die Wohnung schnell neu vermietet
- ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen
- Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe
- nähe zum Klinikum Wels und zahlreichen Arbeitgebern
- sofortige Ertragsmöglichkeit
- Hausverwaltung und Mieterverwaltung über AREV Immobilien

Die Liegenschaft wurde durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen geprüft und ein sehr guter Zustand vom Gebäude befundet.

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

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap