8,7 % IST-Rendite I 913 m² Wohn- und Geschäftshaus in der Welser Innenstadt I 93 % WEG-Anteile



Objektnummer: 1063

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Nutzfläche:	913,00 m²
Heizwärmebedarf:	118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.477,55 €

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.


REWE
GAMING LOUNGE

Objektbeschreibung

Hohe Rendite, attraktiver Einstiegspreis und zusätzliches Entwicklungspotenzial – ein Investment, das bereits im Bestand überzeugt!

Zum Verkauf gelangen **93 % der Wohnungseigentumsanteile eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in absoluter Innenstadt-/Altstadtlage von Wels.**

Das Investment umfasst **7 Einheiten mit insgesamt ca. 913 m² Nutzfläche**, bestehend aus Geschäftslokalen, Büroflächen und Wohneinheiten. Die kaufgegenständlichen Flächen umfassen das gesamte straßenseitige Vorderhaus (3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss) sowie weitere Einheiten im Innenhof.

DIE ZAHLEN IM ÜBERBLICK

- **Kaufpreis: € 1.349.000,-**
- Gesamtnutzfläche: ca. 913 m²
- Kaufpreis: ca. € 1.478,-/m²
- Nettomiete IST: ca. € 9.775,- monatlich
- Nettomiete SOLL: ca. € 10.755,- monatlich
- **IST-Rendite: ca. 8,7 %**
- **SOLL-Rendite: ca. 9,6 %**

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die Einheiten befinden sich überwiegend in gutem bis neuwertigem Zustand. Ein wesentlicher Sanierungsbedarf besteht – mit Ausnahme der obersten Wohneinheit – nicht.

Zusätzliches Wertschöpfungspotenzial bietet die derzeit als eine Einheit vermietete Fläche im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Eine vorliegende Bebauungsstudie sieht hier die Möglichkeit zur Schaffung von insgesamt 5 separaten Wohneinheiten vor.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Hohe laufende Mieterträge
- Kaufpreis von € 1.478,-/m² NFL
- 7 Einheiten mit bestehendem Cashflow
- Überwiegend guter Objektzustand
- Weiteres Mietzins- und Entwicklungspotenzial
- 93 % der WEG-Anteile

FAZIT: Ein Innenstadtinvestment mit außergewöhnlicher IST-Rendite, attraktivem Kaufpreis und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial.

Für weitere Auskünfte, ein Detailexposee, 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

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. Zwischenkauf vorbehalten. 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 <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