

**Großfamilien aufgepasst! Mehrfamilienhaus mit  
großzügigem Grundstück in Wels/Pernau!**



**Objektnummer: 6244/400**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	255,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	318,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	961,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,55
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



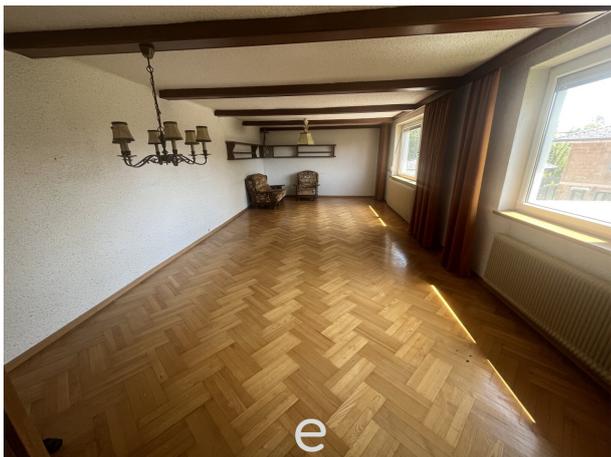
**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels





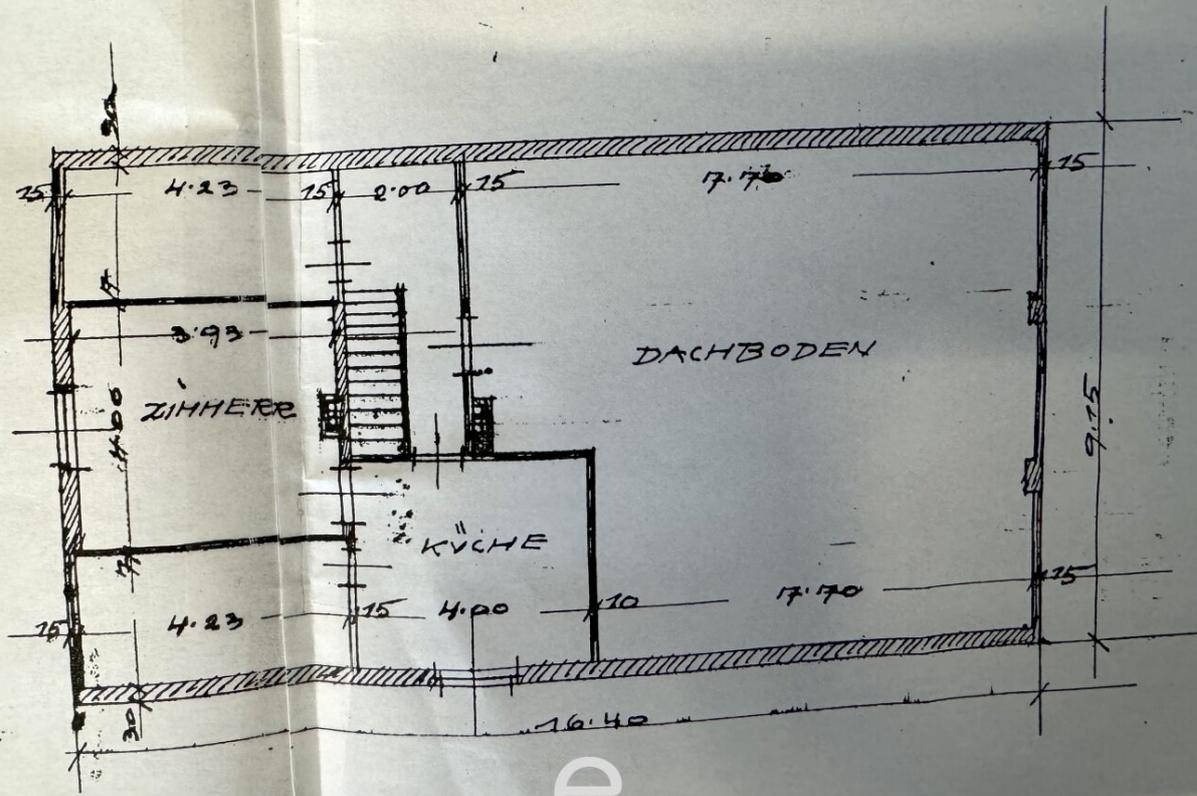






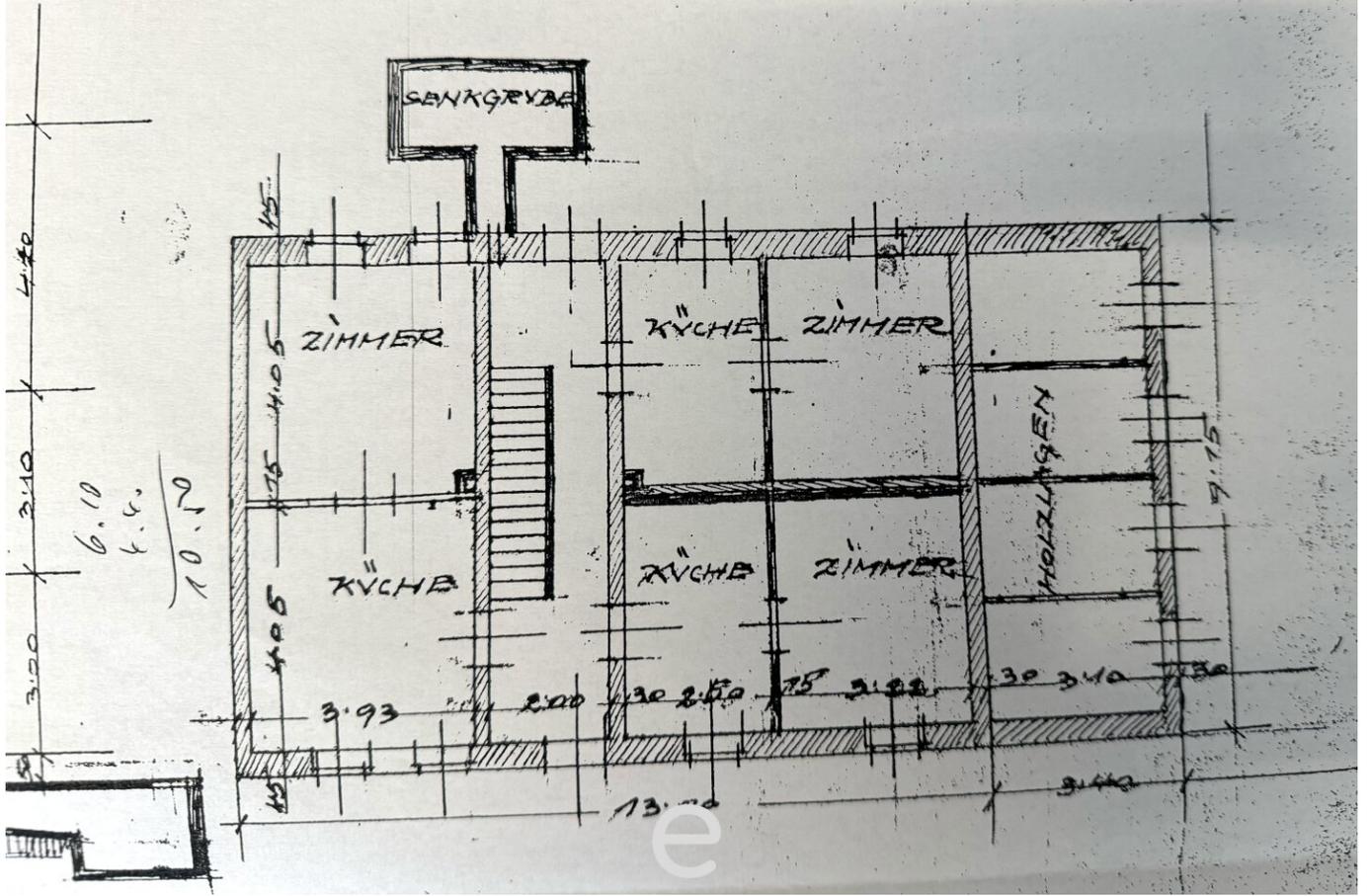


# DACHGESCHOSS.

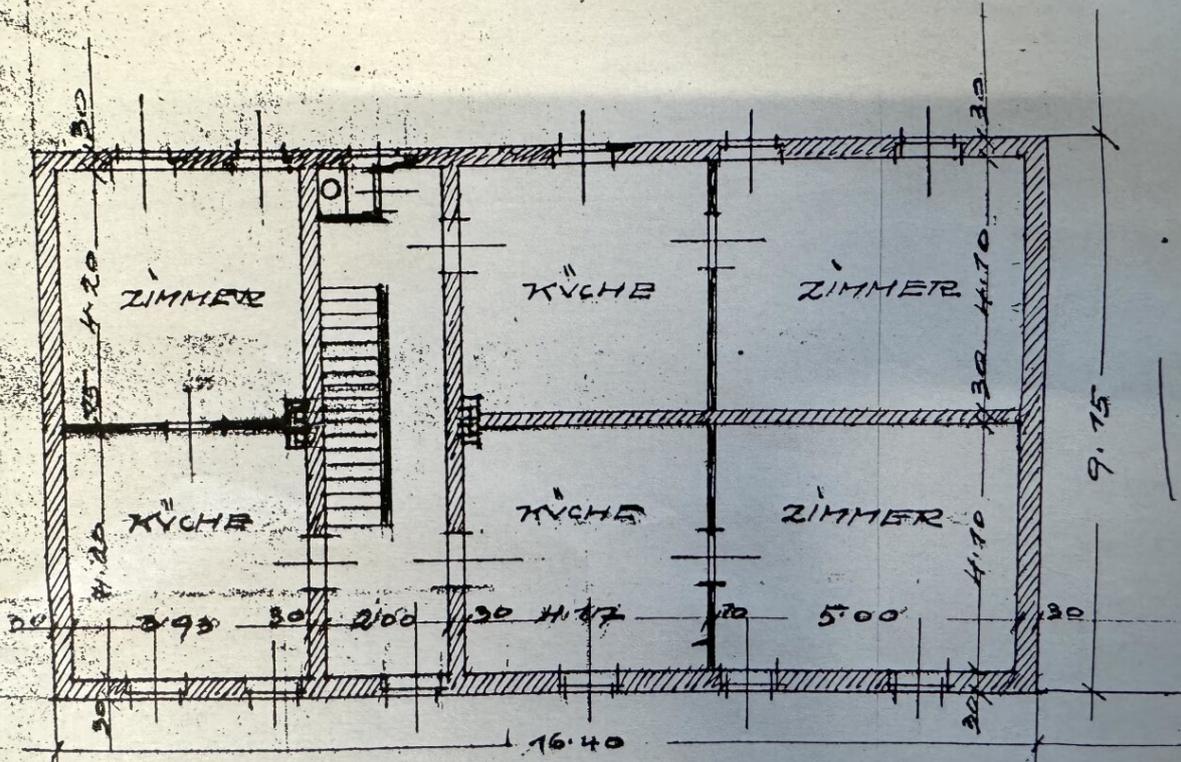


e

PARTERRE GESCHOSS

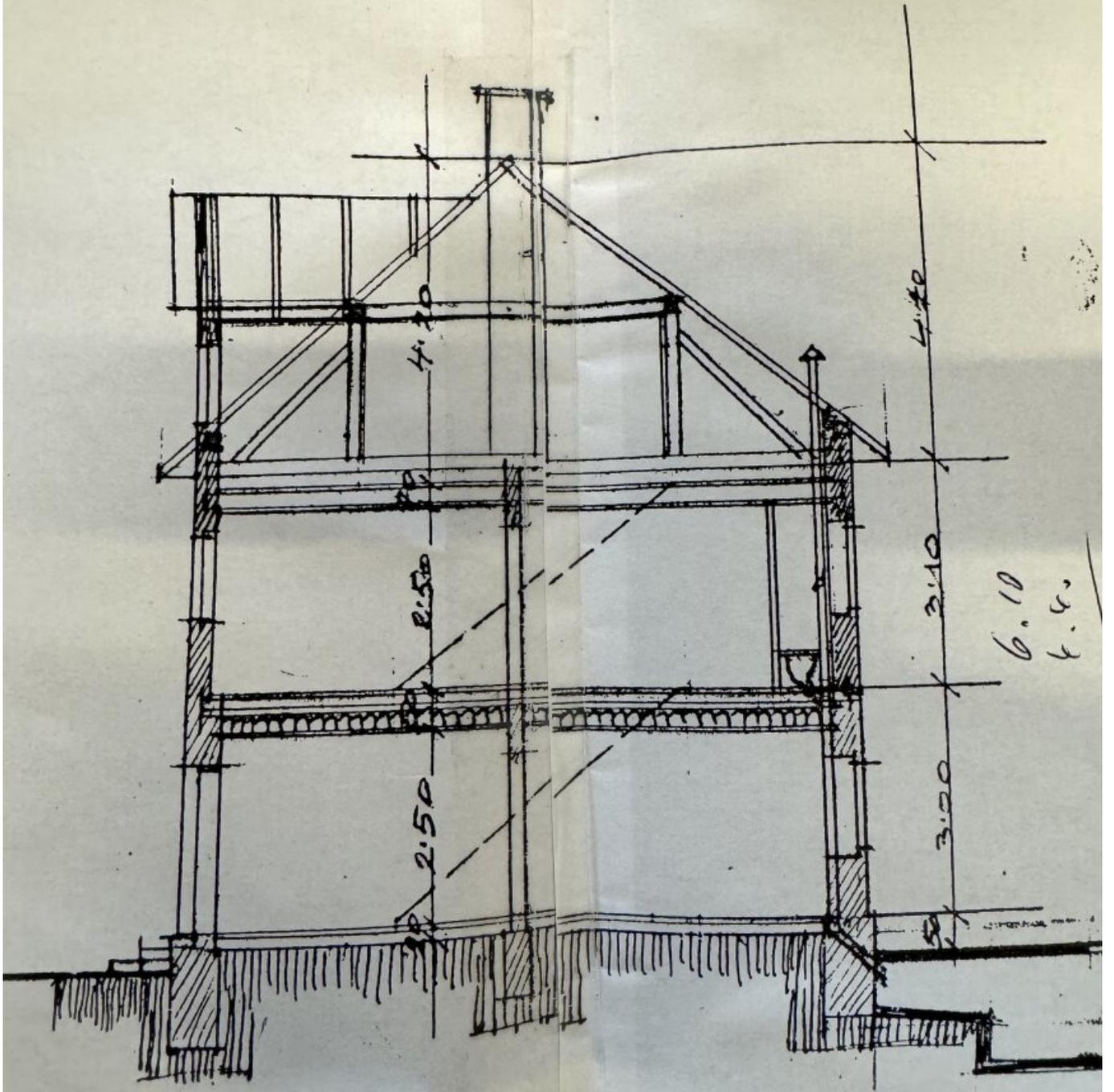


I. STOCK.



e

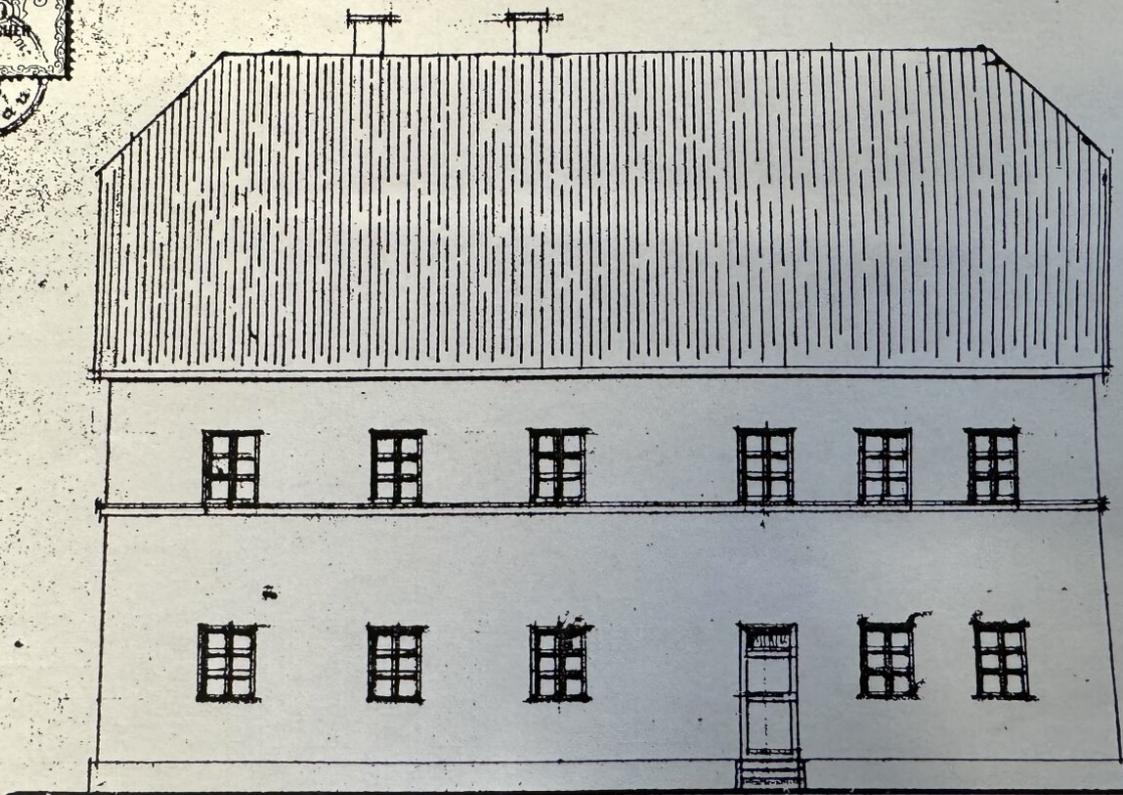
# SCHNITT A-B.



e



STRASSEN-ANSICHT



e



**Legende:**

- MM = Metallmarke, B = Bolzen, N = Nagel, ER = Rohr
- ⊗ Stein unbehauen, behauen
- HE = Hasenacke    ZS = Zausensteh    KR = Kreuz oder Lechmarke
- ME = Mauernacke    BK = Bordsteinacke    in Mauer oder Fels
- I.E. = Indirekte Kennzeichnung

Die mit I.K. bezeichneten Grenzpunkte wurden auf ausdrücklichen Wunsch der beteiligten Eigentümer in der Natur nicht gekennzeichnet.

Anmerkung: alle Symbole können in den Farben schwarz (Kataster), rot (Teilung), blau (Mappenberichtigung) und magenta (Qualitätsverbesserung) vorkommen



**NATURAUFNAHME  
M 1:500**



Dipl.-Ing. Gerhard DONAU  
Ingenieurkammer für Geomatics Science/Vermessungswesen  
4000 WELS, Kaiser-Joséph-Platz 23  
G.DONAU@MARKSCHEIDER.at

GZ  
**311/2024**

Plan: **Teilung Dinler**  
Kat.Gde.Nr.: 51224 Perna  
Vermessung:

Plandatum: ©

## Objektbeschreibung

### **Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit viel Grund in Grünlage!**

Ihr neues Zuhause auf **rd. 1.229m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** und einer **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 255m<sup>2</sup>** auf 3 Ebenen bietet viel Potential für Ihre Großfamilie oder Heimwerker.

**Wohneinheit I im Erdgeschoss:** verfügt über eine Wohnfläche von rd. 106,41m<sup>2</sup> und besteht aus Vorraum, WC, Küche/Esszimmer und 6 Zimmer mit individueller Nutzung

**Wohneinheit II im Obergeschoss:** bietet eine Wohnfläche von rd. 107,30m<sup>2</sup> mit Küche/Esszimmer, 4 Zimmer mit individueller Nutzung und ein separates WC

**Wohneinheit III im Dachgeschoss:** hier steht Ihnen eine Wohnfläche von 41,39m<sup>2</sup> zur Verfügung, bestehend aus einem großzügigen Badezimmer, einem Schlafzimmer. Der Dachboden bietet jede Menge Stauraum und kann zur Schaffung vom zusätzlichen Wohnraum (rd. 63,72m<sup>2</sup>) ausgebaut werden.

Das im **Jahr 1930 erbaute Haus** in Massivbauweise ist sanierungsbedürftig, bietet Ihnen aber dafür die Möglichkeit Ihre kreativen Ideen und Renovierungsträume umzusetzen. 2013 wurde das Dach neu eingedeckt und der Elektroverteiler wurde 2012 erneuert.

Das Grundstück ist nicht an die Ortswasserleitung angeschlossen, Brunnen vorhanden.

**Viel Grünfläche:** Ihre eigenen Vorstellungen von einem Traumgarten, sei es mit einem Gemüsegarten, Blumenbeeten oder einem Spielbereich für Kinder, können in diesem **großen Garten mit rd. 960m<sup>2</sup>** verwirklicht werden. Zum Haus gehört auch eine **Garage** mit Platz für ein Fahrzeug, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihren Komfort weiter erhöht.

**Top-Lage:** Diese Immobilie befindet sich in einer **ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage**. Geschäften für Ihren täglichen Bedarf, Nahversorger, Kindergärten, Schulen, Apotheken uvm. sind schnell erreichbar. Gute Verkehrsanbindung, auch die Welser Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt, auch zu Fuß gelangt man gut zum nächsten Geschäft, zum Bahnhof oder in die Innenstadt.

Zur Liegenschaft gehört auch das Grundstück 1021/1, am Mühlbach gelegen für zusätzliche Entspannung direkt am Wasser.

**Optional Teilung möglich, siehe Teilungsplan im Anhang.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Potential in TOP-Lage sind, dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Oliver Gassenbauer, **0699/10 639 105**

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap