

**Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete  
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Wels!**



**Objektnummer: 5950/4107**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1922
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 96,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,25 €
<b>Heizkosten:</b>	83,00 €
<b>USt.:</b>	25,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

### **Kapitalanleger aufgepasst: Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage von Wels!**

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Dachgeschosswohnung im Zentrum von Wels. Auf einer Wohnfläche von 59,53 m<sup>2</sup> bietet diese attraktive Immobilie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die dank der großzügigen Raumhöhe von über 3 Metern eine besonders helle Atmosphäre schaffen. Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben im Herzen der Stadt genießen möchten. Die Immobilie ist barrierefrei.

Die Etagenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit, während der Heizofen im Wohnzimmer zusätzlich eine behagliche Atmosphäre bietet. Das Bad wurde 2023 komplett saniert, das WC ist separat. Im Kellerabteil finden Sie einen Stromanschluss, ideal für zusätzliche Lagerung oder als weiteren Nutzraum.

Die Wohnung ist ab dem 1. März 2025 vermietet, mit einem Mietvertrag über 3 Jahre – eine ideale Gelegenheit für Investoren, die eine Immobilie mit laufendem Mieteinkommen suchen. Die Jährliche Netto Miete zzgl. beträgt €6.540,- somit ergibt sich eine Nettorendite von ca. 3,8%

Der Kaufpreis von EUR 169.000,- ist für diese zentrale Lage und die hohe Wohnqualität unschlagbar!

### **Raumaufteilung**

Vorraum - Küche - Bad mit Dusche - getrenntes WC - Wohnzimmer - Schlafzimmer

### **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Somit sind Sie flexibel und können auch ohne Auto bequem in die Innenstadt oder in die umliegenden Städte gelangen. Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet Wels eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die malerische Altstadt, zahlreiche Parks und Grünflächen sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen

gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

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 <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap