

**NEUER PREIS! Historische Stadtvilla mit bewilligtem  
Erweiterungsprojekt in 1A Lage in Wels Zentrum,  
Bahnhofstraße**



**Titelbild**

**Objektnummer: 4486/1156**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.017,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	528,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

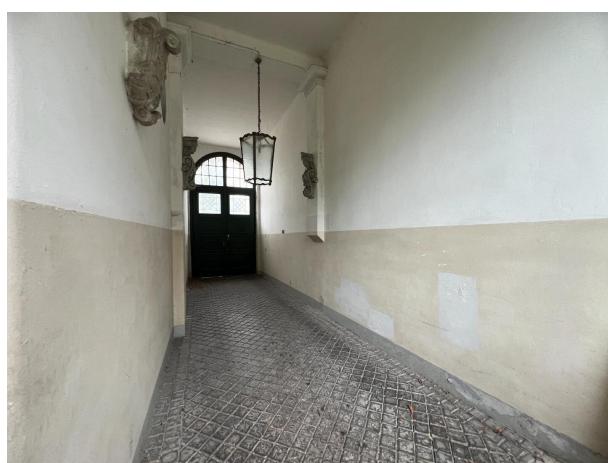


### Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

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

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



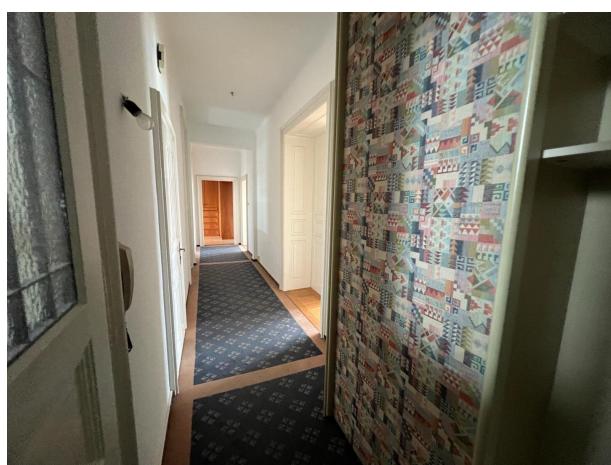


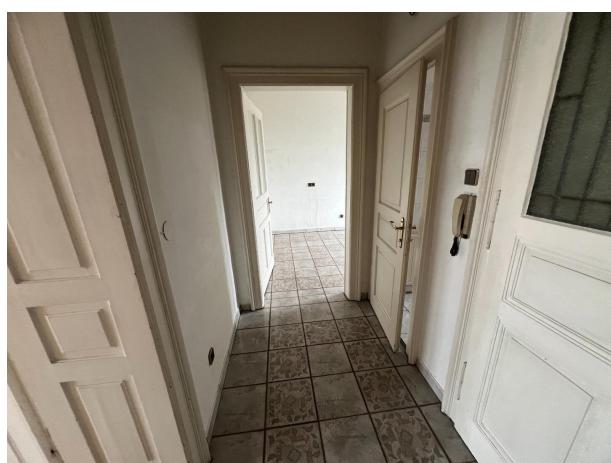
















# Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus sucht neue Herausforderung

Dieses attraktive denkmalgeschützte Zinshaus befindet sich in zentraler Lage in Wels. Es besteht bereits ein baubewilligtes Wohnprojekt, wo der Altbau saniert und zu 6 Wohnungen und 1 Garçonne erneut ausgebaut wird und ein Zubau im hinteren Teil des Grundstücks mit 3 Wohnungen errichtet wird.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- großzügige Grundstücksfläche ca. 848 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche:
  - o Bestand ca. 921,01 m<sup>2</sup>
  - o Projekt ca. 1.574,06 m<sup>2</sup> (Ausbau Bestand + Zubau)
- einzigartige Architektur
- baubewilligtes Projekt:
  - o 6 sanierte und ausgebauten Wohnungen und 1 Garçonne im Altbau
  - o 3 Wohnung im Zubau
  - o Tiefgarage (noch nicht bewilligt)
- ausbaubares Dachgeschoss
- absolute Ruhelage im Innenhof und Garten

- attraktive Widmung: Kerngebiet
- Denkmalschutz
- Erhöhte Abschreibung (Afa)
- zentrale Lage
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe

Wels:

Der Stadtplatz von Wels ist von zahlreichen Barock- und Renaissancefassaden eingerahmt und zählt

somit zu einen der schönsten Stadtplätze in Österreich. Cafés, Geschäfte und Boutiquen laden zum

Schmökern und Verweilen ein.

Hier pulsiert die Lebenslust.

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.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: ss@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap