

**Attraktives Zinshaus + Baugrund mitten in Wels: bis 6,8%
Rendite!!!**



Aussenansicht

Objektnummer: 6109/1536

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 46,87 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

54.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Tarik Yilmaz

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien

T +43 1 9711034
H +43 664 88791176
F +43 1 4106879

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

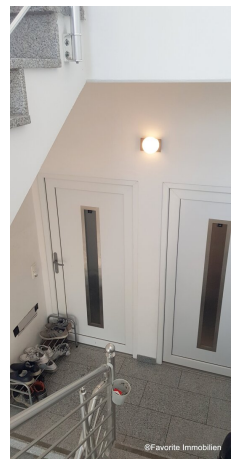




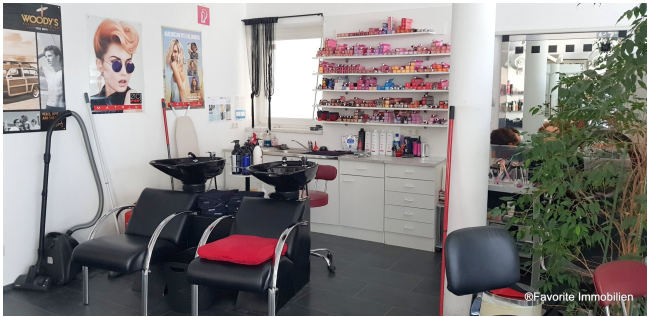
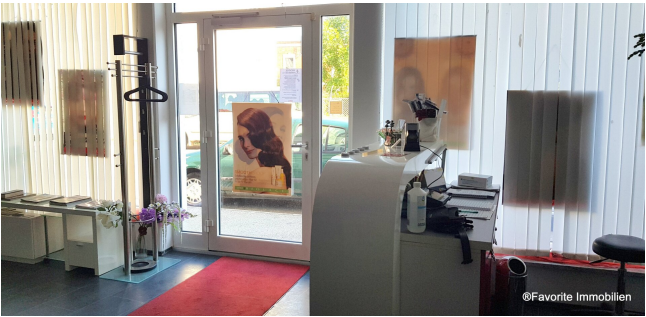


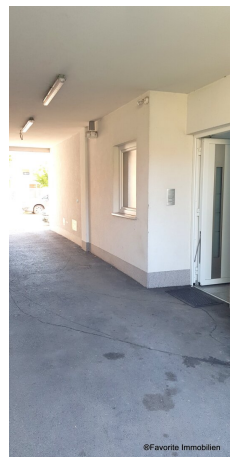


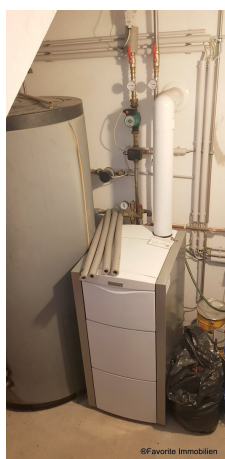






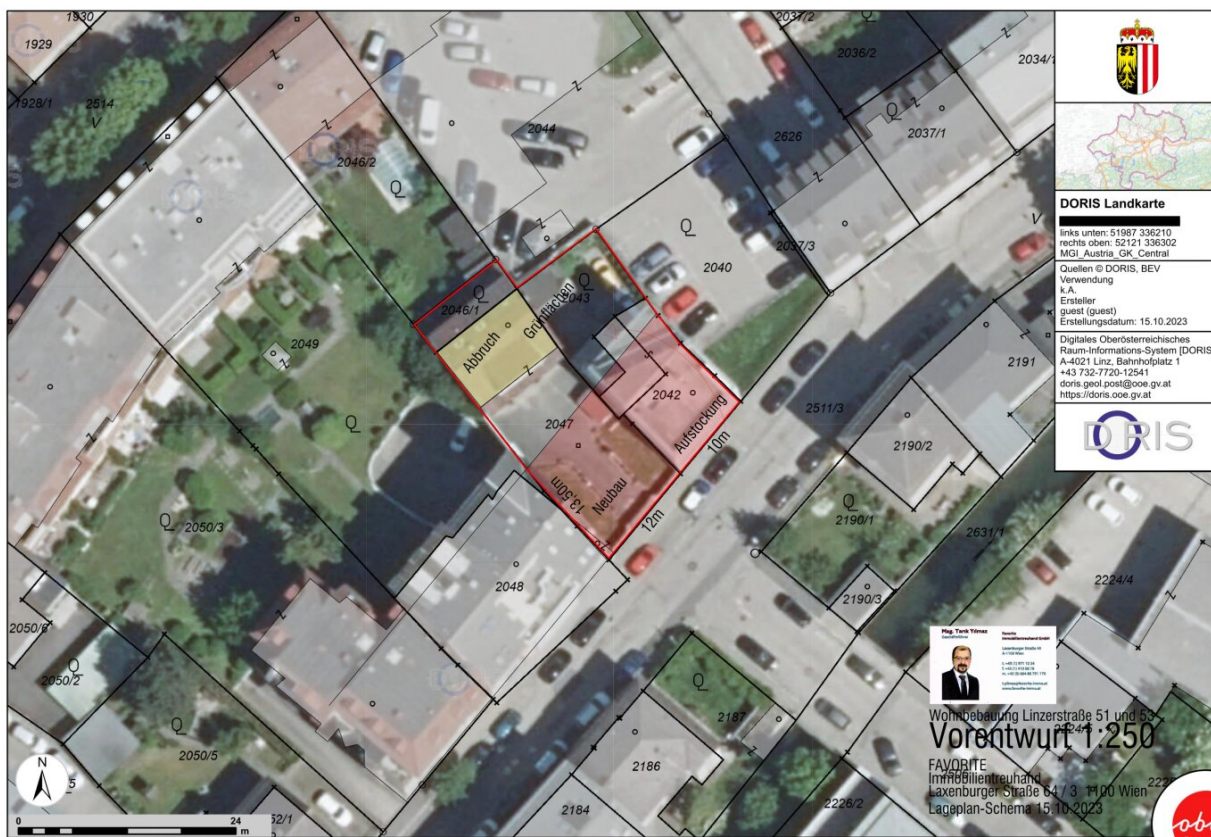


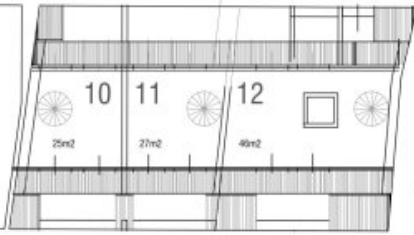




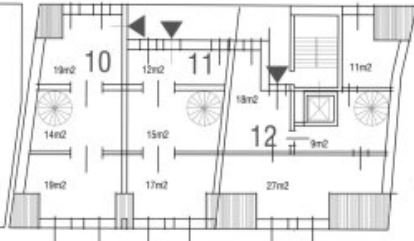




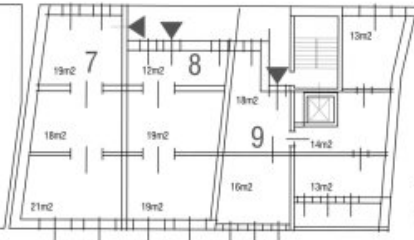




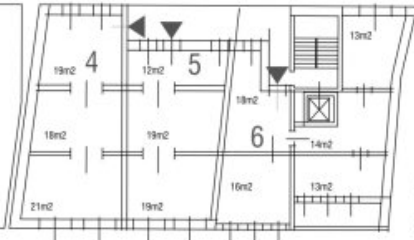
penthouse



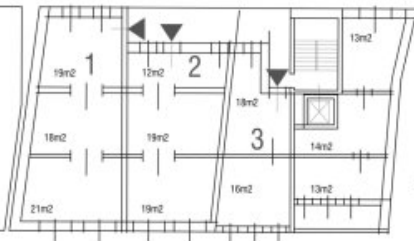
1.DG



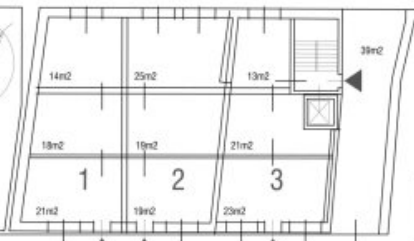
3.OG



2.OG



1.OG



EG

Wohn-Geschäfts Nutzflächen

1.DG. samt penthouse	
TOP. 10	77m²
TOP. 11	71m²
TOP. 12	111m²

3.OG. Wohngeschoss	
TOP. 7	58m²
TOP. 8	50m²
TOP. 9	74m²

2.OG. Wohngeschoss	
TOP. 4	58m²
TOP. 5	50m²
TOP. 6	74m²

1.OG. Wohngeschoss	
TOP. 1	58m²
TOP. 2	50m²
TOP. 3	74m²

EG. 3 Geschäfte	
TOP. 1	53m²
TOP. 2	63m²
TOP. 3	57m²

KG. Abteil-Räume
ca. 220 m²

Wohn-Geschäfts Nutzflächen 978 m² ohne Kellerflächen

Mag. Tarik Yılmaz
Geschäftsführer

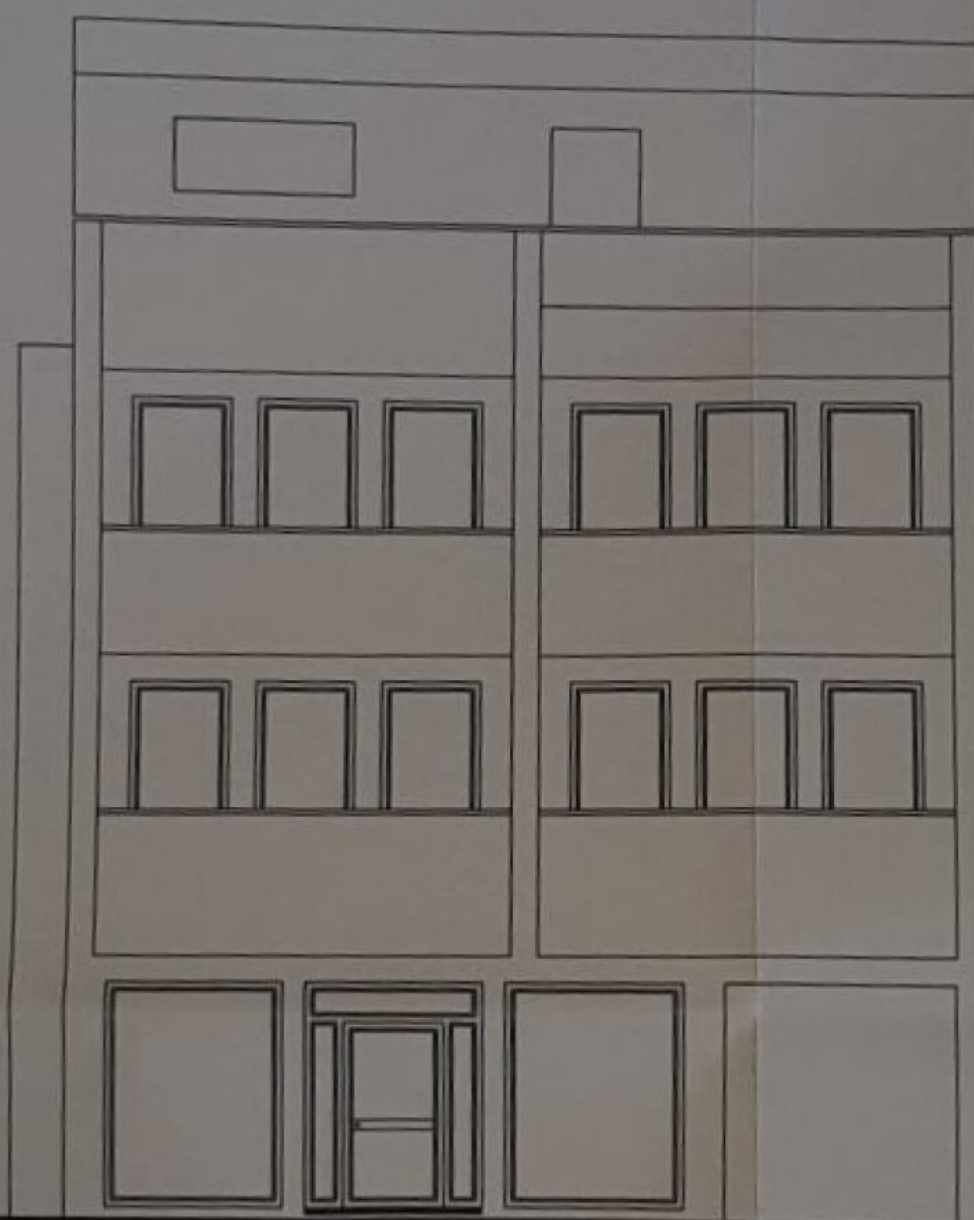


FAVORITE
Immobilienverhand GmbH
Laxenburger Straße 66
A-1100 Wien
t +43 (0) 676 12 54
f +43 (0) 676 12 54
m +43 (0) 684 88 791 176
t.pflanz@favorite-imm.at
www.favorite-imm.at

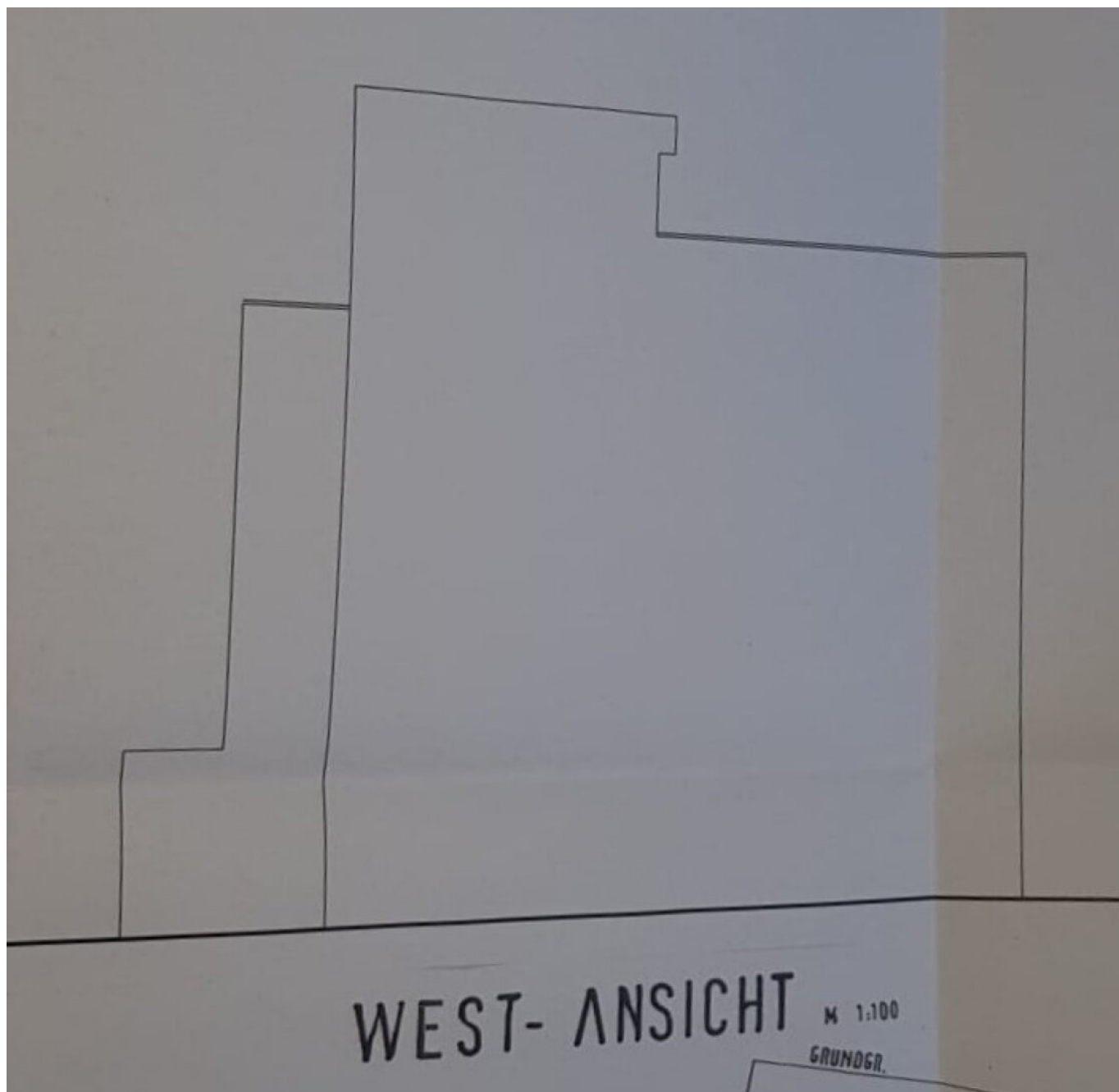
Wohnbebauung Linzerstraße 51 und 53
Vorentwurf 1:250

FAVORITE
Immobilienverhand
Laxenburger Straße 64 / 3 1100 Wien

Grundrisse Linzerstraße-Schema 15.02.2024



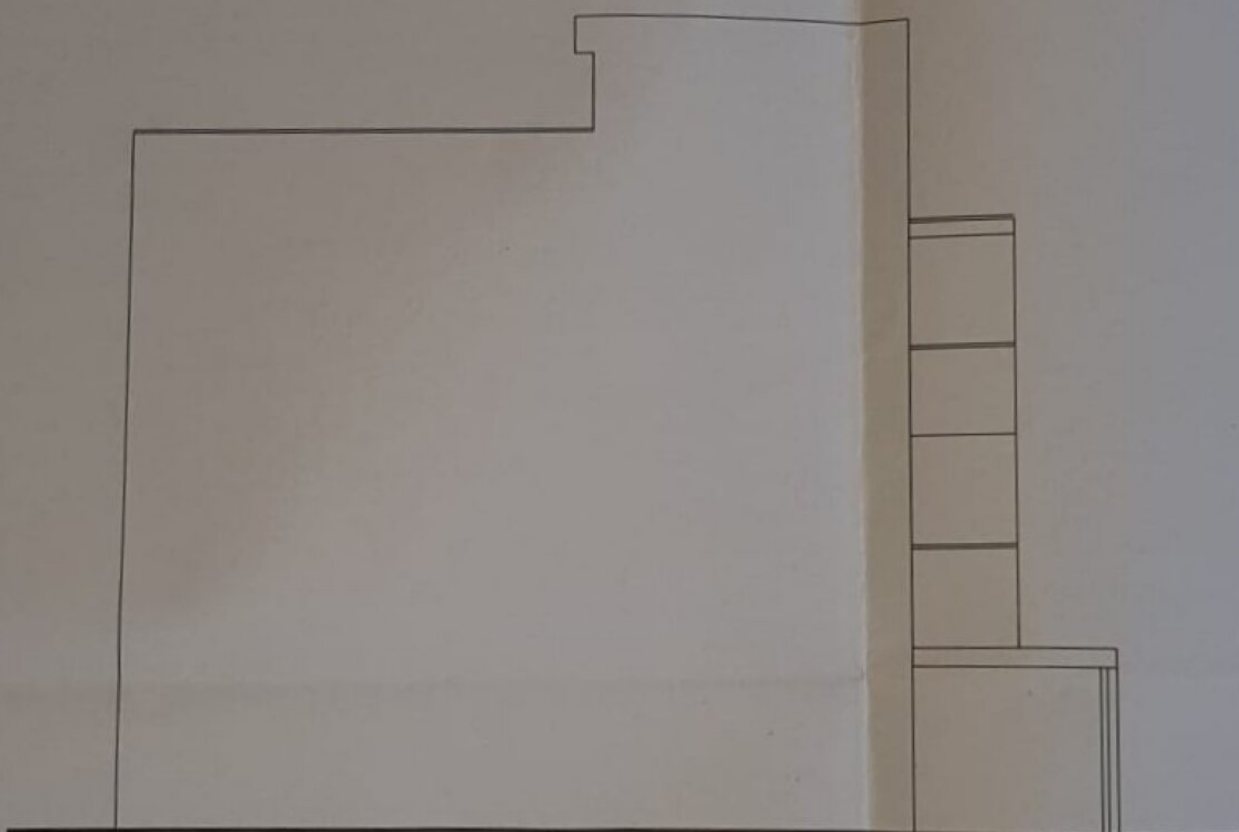
Süd - ANSICHT



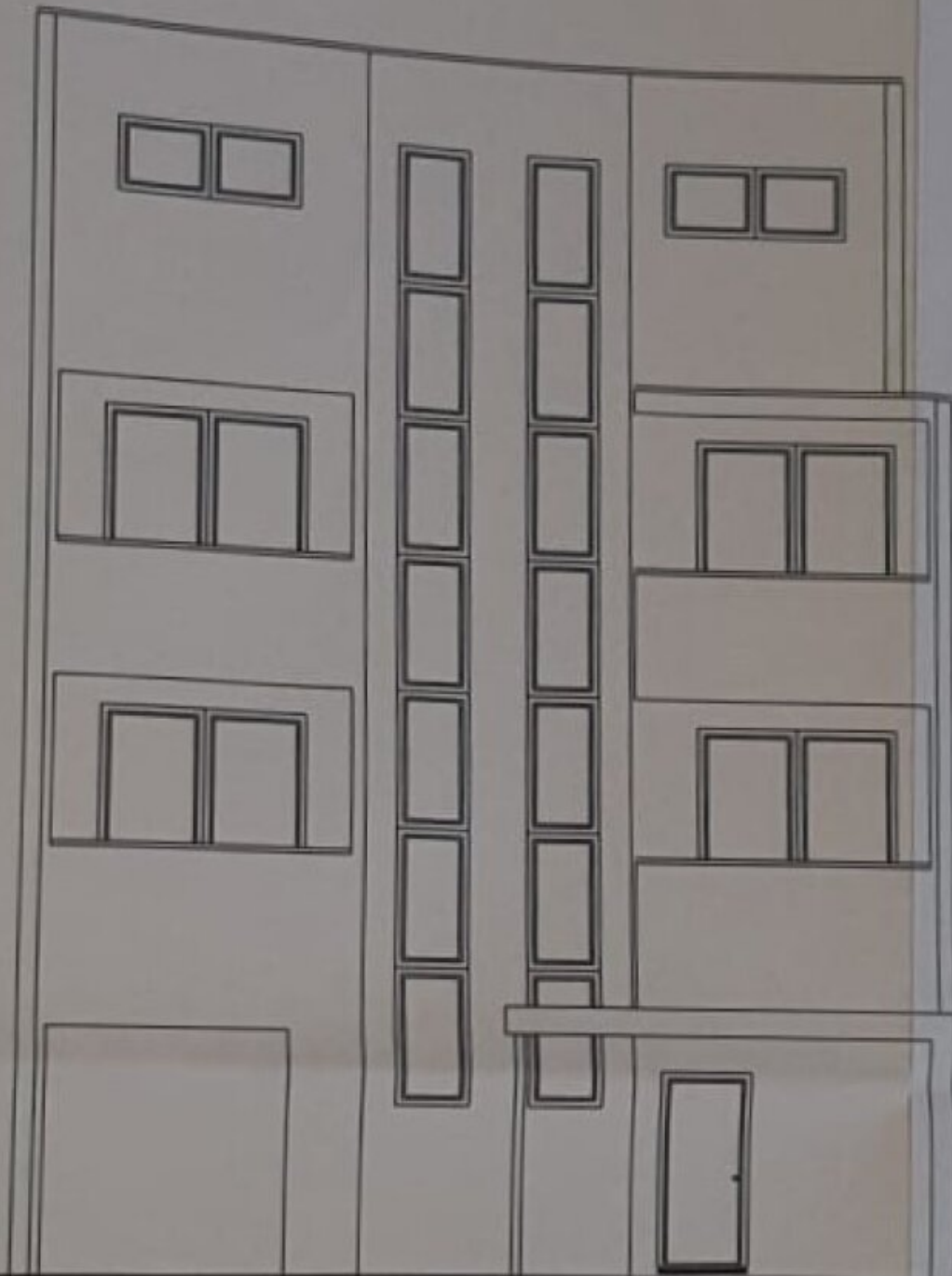
WEST-ANSICHT

M 1:100

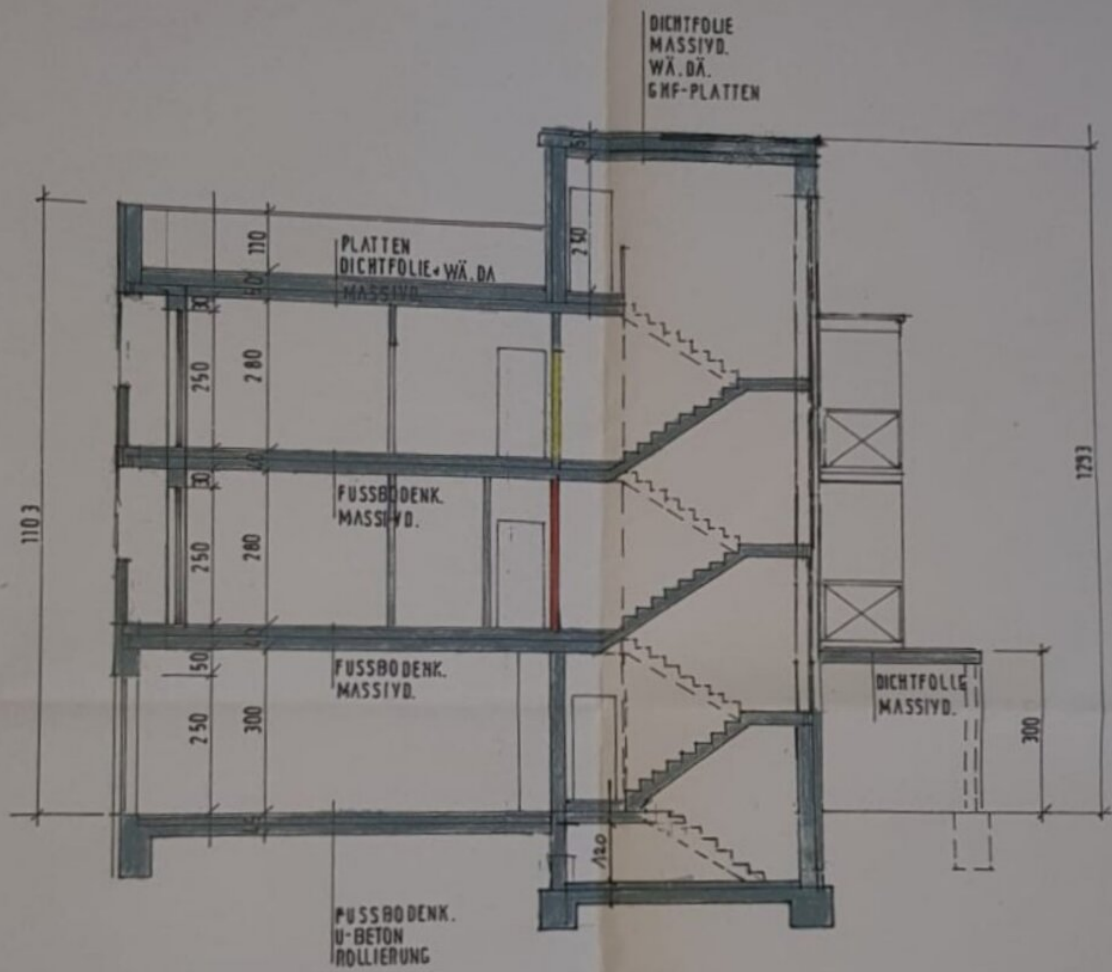
GRUNDR.



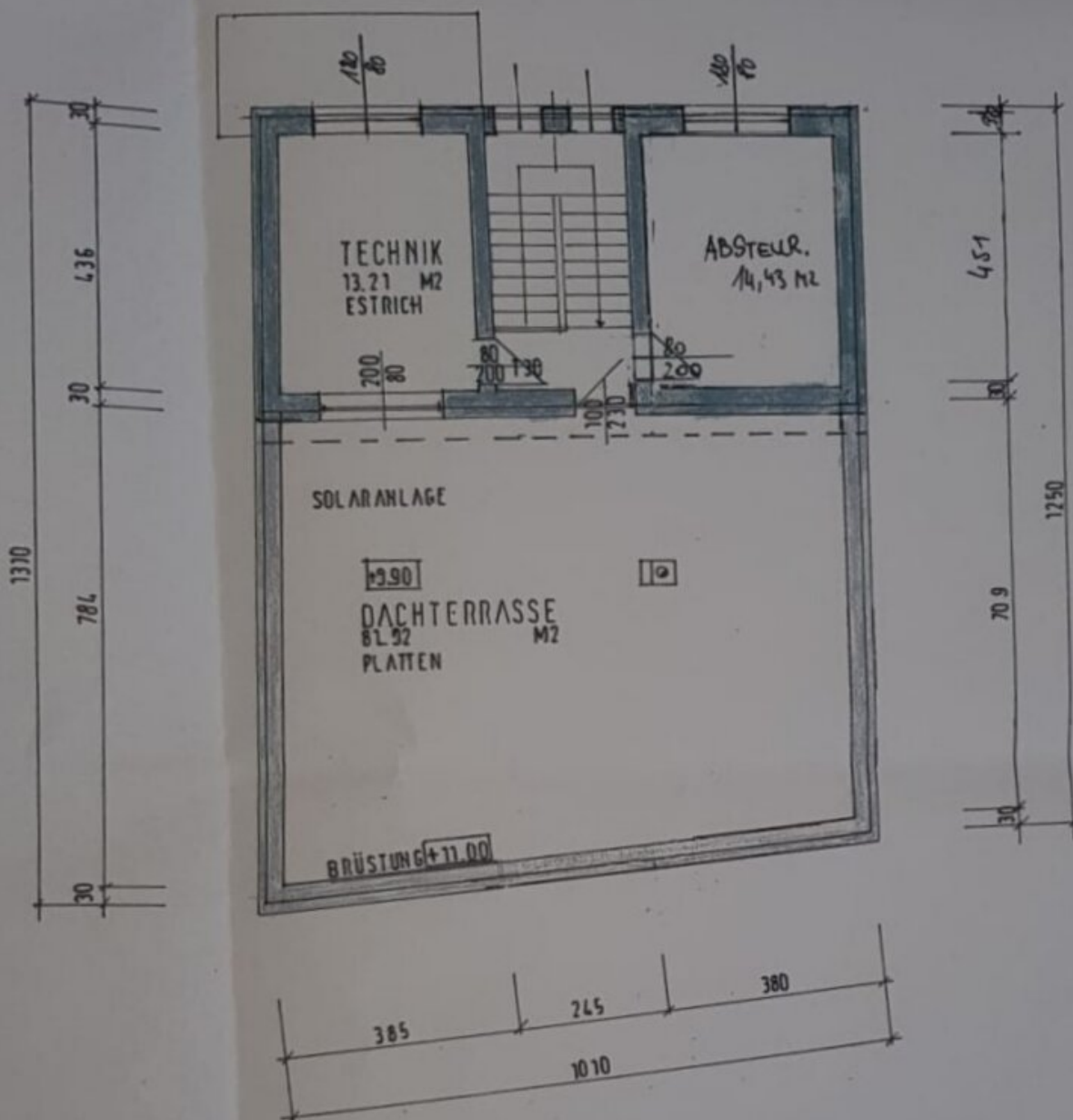
OST-ANSICHT M 1:100



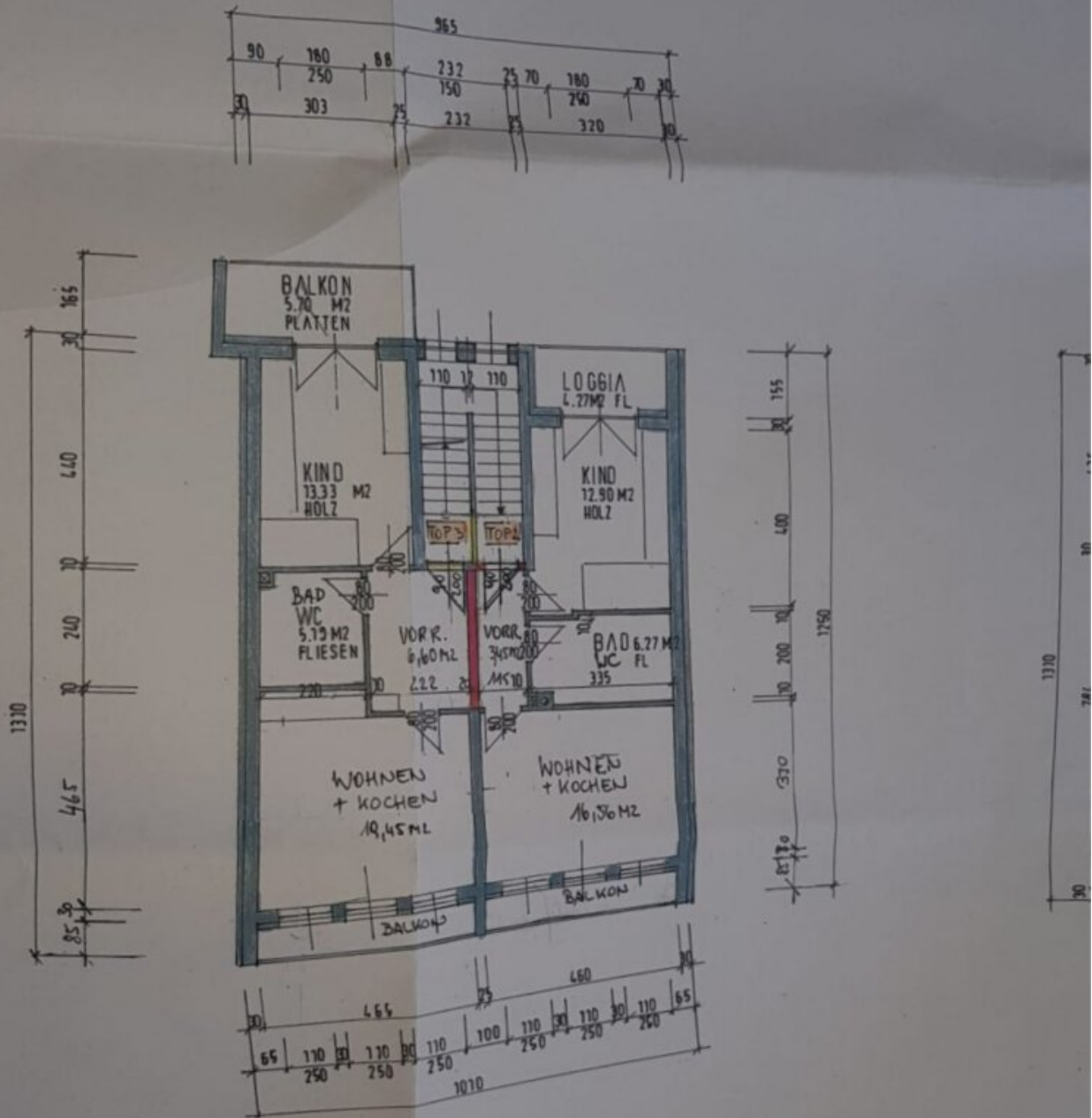
NORD - ANSICHT M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



SCHNITT A-A

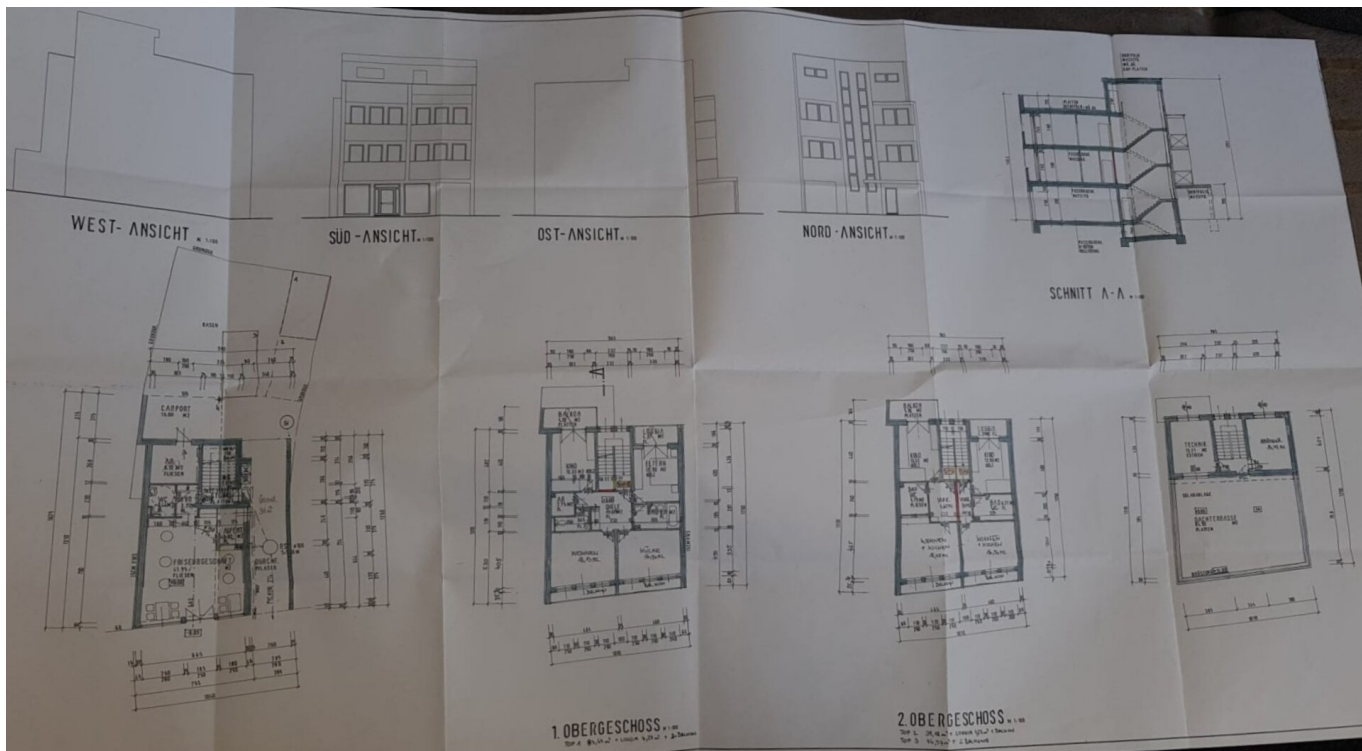


2. OBERGESCHOSS

M 1:100

TOP 2 39,48 m² + LOGGIA 4,27 m² + BALKON

TOP 3 44,52 m² + 2 BALKONE

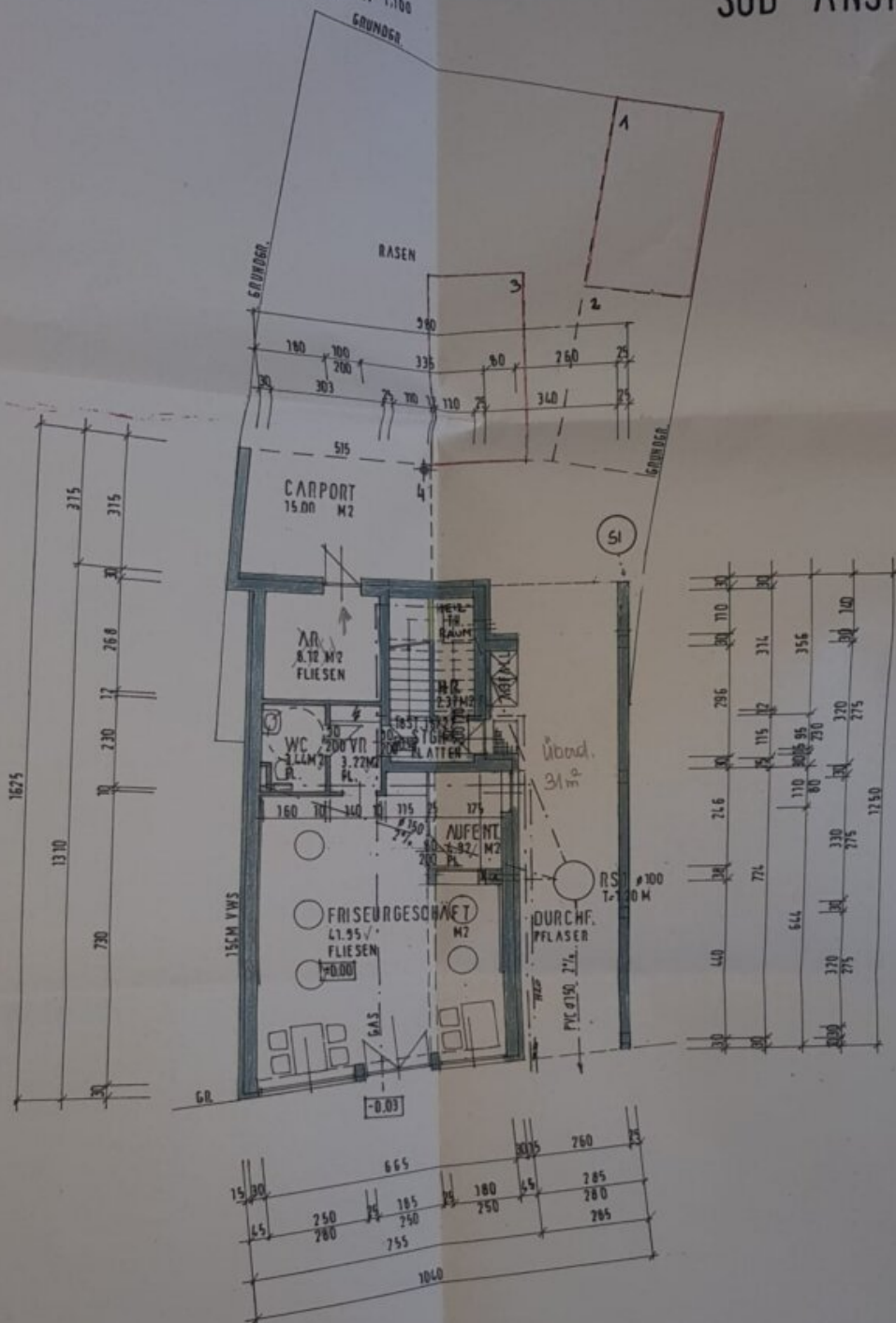


WEST-ANSICHT M 1:100
GRUNDGE.

M 1,100

БЕЛОНОВА

SÜD - ANSI



ERDGESCHOSS M 1:100

53,53 m²

M 1:100



M 1:100

TOP 1 83,44 m² + LOGGIA 4,29 m² + 2 BALCONI

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein herausragendes Investment inmitten von Wels, Oberösterreich – ein vielseitiges Zinshaus mit immensem Potenzial. Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Rendite und Standortvorteil und ist für Investoren auf der Suche nach einer lukrativen Möglichkeit ideal geeignet.

Es handelt sich hier um 2 nebeneinanderliegende Grundstücke.

Grundstück 1: 275 m² Bestandsobjekt

Grundstück 2: 379 m² (Projektentwicklung)

Die Lage ist äußerst funktional mit hervorragender Infrastruktur.

Nach einer bereits mit der zuständigen Baubehörde abgesprochenen Studie können durch Zubau beim Bestandsobjekt und durch Neuerrichtung auf Grundstück 2 eine Gesamtnutzfläche (Wohn- und Geschäftsflächen, ohne Kellerflächen) von 978 m² erzielt werden.

Das Bestandsobjekt umfasst: Wohnräume, Büros oder Einzelhandelsflächen – die Möglichkeiten sind vielfältig und können individuell an die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter angepasst werden.

Das Angebot umfasst zudem drei Stellplätze, die den Bewohnern und Nutzern zusätzlichen Komfort bieten. In einer Stadt, die stetig wächst und sich entwickelt, ist ein Parkplatz oft mehr als nur ein zusätzlicher Vorteil.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dies gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Mieter und Kunden, was besonders in der heutigen Zeit von großer Bedeutung ist.

Die Umgebung des Objekts ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten sorgen dafür, dass alle Lebensbereiche abgedeckt sind. Zudem ist die Universität nicht weit entfernt, was das Interesse von Studenten und jungen Fachkräften an Ihrem Objekt steigert. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung, die für die Bequemlichkeit Ihrer Mieter sorgt.

Der Kaufpreis von 1.600.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in ein renditestarkes Objekt zu investieren, das sich durch seine Lage und seine vielseitige Nutzbarkeit auszeichnet. Nutzen Sie diese Chance, um Teil der dynamischen Entwicklung von Wels zu werden.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – dieses Zinshaus ist eine

hervorragende Wahl. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in die Zukunft und profitieren Sie von einem Standort, der sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliches Potenzial verspricht.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Herr Mag. Yilmaz steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0664 88 791 176** oder per E-Mail an **t.yilmaz@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap