

TOP-RENDITE durch etablierte Firmenvermietung!



Objektnummer: 5420/7369

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,77 m ²
Nutzfläche:	87,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	237,44 €
Heizkosten:	80,66 €
USt.:	40,92 €
Infos zu Preis:	

BK enthalten Darlehen, Rücklagen, Lift, Hausverwaltung und Hgz.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

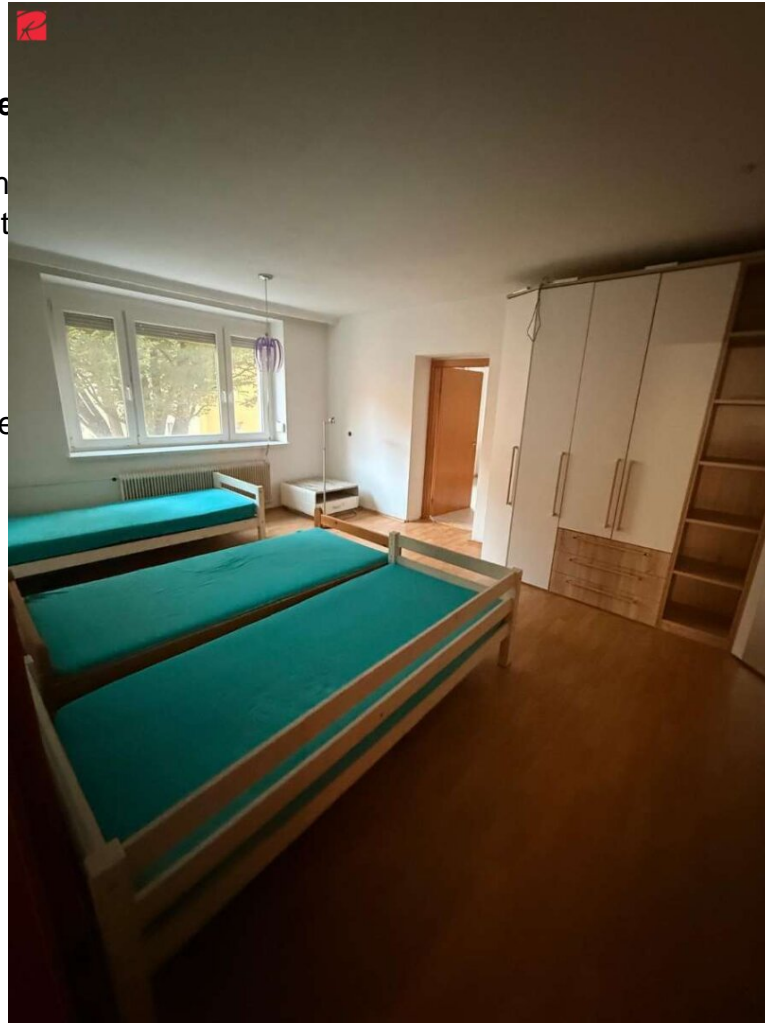


Ing. Gerhard Pfeiffer

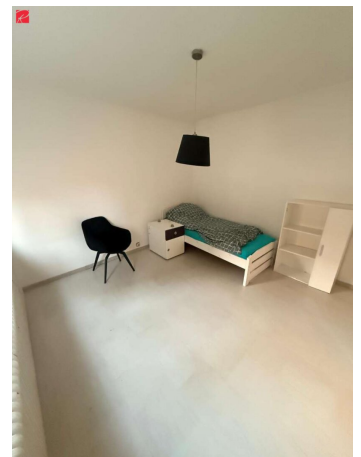
Roderick Scherer Immobilien
LINZ Promenade, St.
4020 Linz

T +43 676 9412929

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur





Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich ein Cashflow-Objekt in Top-Lage von Wels! Suchen Sie eine wertstabile Anlageimmobilie, die bereits heute eine überdurchschnittliche Rendite erwirtschaftet? Hier erwartet Sie eine ca. 88 m² große 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre aktuelle Nutzung als Firmenunterkunft maximale Erträge generiert und durch ihre Lage in der Vogelweide langfristige Sicherheit bietet.

Optimale Raumausnutzung trifft auf hohe Nachfrage. Dieses Objekt im 2. Obergeschoss (bequem per Lift erreichbar) ist eine wahre "Ertragsmaschine":

- **Vier separate Zimmer:** Alle Räume sind als Schlafmöglichkeiten konzipiert – ideal für die lukrative Vermietung an Unternehmen.
- **Komplette Ausstattung:** Eine voll eingerichtete Küche sowie Außenrollläden an allen Fenstern minimieren Ihren Initialaufwand.
- **Durchdachtes Layout:** Getrenntes Bad (mit Wanne) und WC sorgen für die nötige Privatsphäre der Mieter.
- **Zukunftssicher:** Aktuelle Beheizung via Gas-Zentralheizung, wobei ein Fernwärme-Anschluss bereits in aktiver Diskussion steht.

Profitieren Sie von der wirtschaftlichen Stärke des Standorts. Warum Ihre Mieter (und deren Mitarbeiter) diese Lage lieben werden:

- **Arbeitsplatz-Magnet:** Die unmittelbare Nähe zu Global Playern (z.B. Fronius) und dem Klinikum Wels garantiert eine konstante Nachfrage.
- **Perfekte Mikrolage:** Nahversorger, FH Oberösterreich und die Autobahnanbindung sind in Minuten erreichbar.
- **Sorgloses Investment:** Da der aktuelle Eigentümer sich aus der Region zurückzieht, wird hier ein bereits "eingefahrenes" und profitables Mietmodell übergeben.

Zahlen lügen nicht – greifen Sie zu! Objekte mit einer solchen Rendite sind am aktuellen Markt in Wels eine Seltenheit. Fordern Sie noch heute die detaillierten Unterlagen und die Aufstellung der Betriebskosten an oder **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap