

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



Objektnummer: 6244/400

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,10 m ²
Nutzfläche:	318,82 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	3
Garten:	961,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	472.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



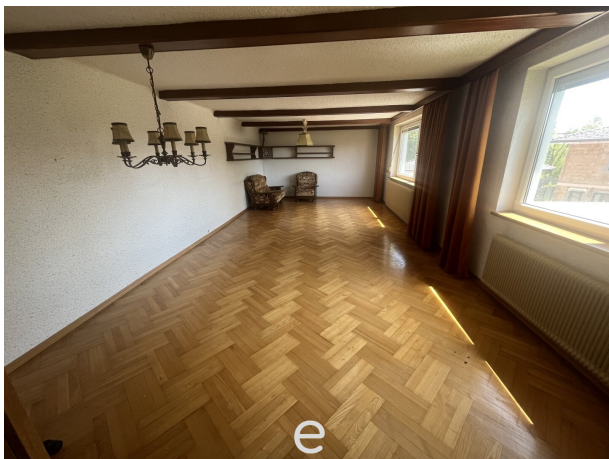
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





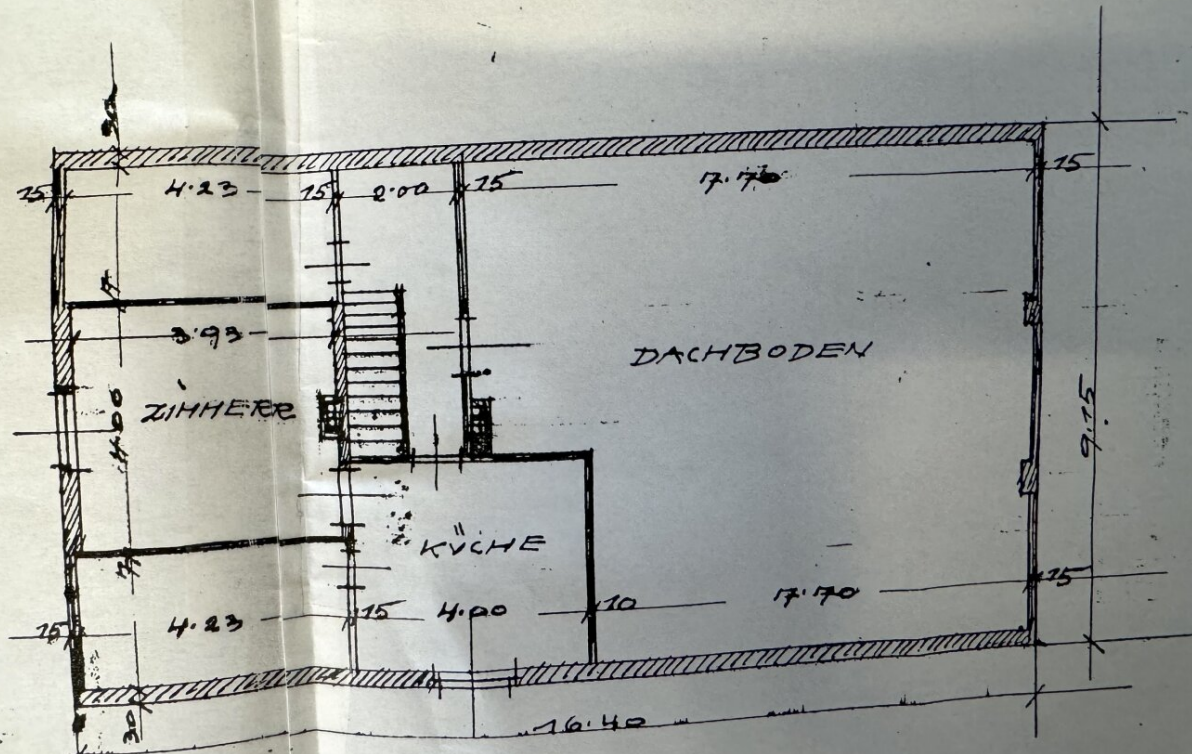






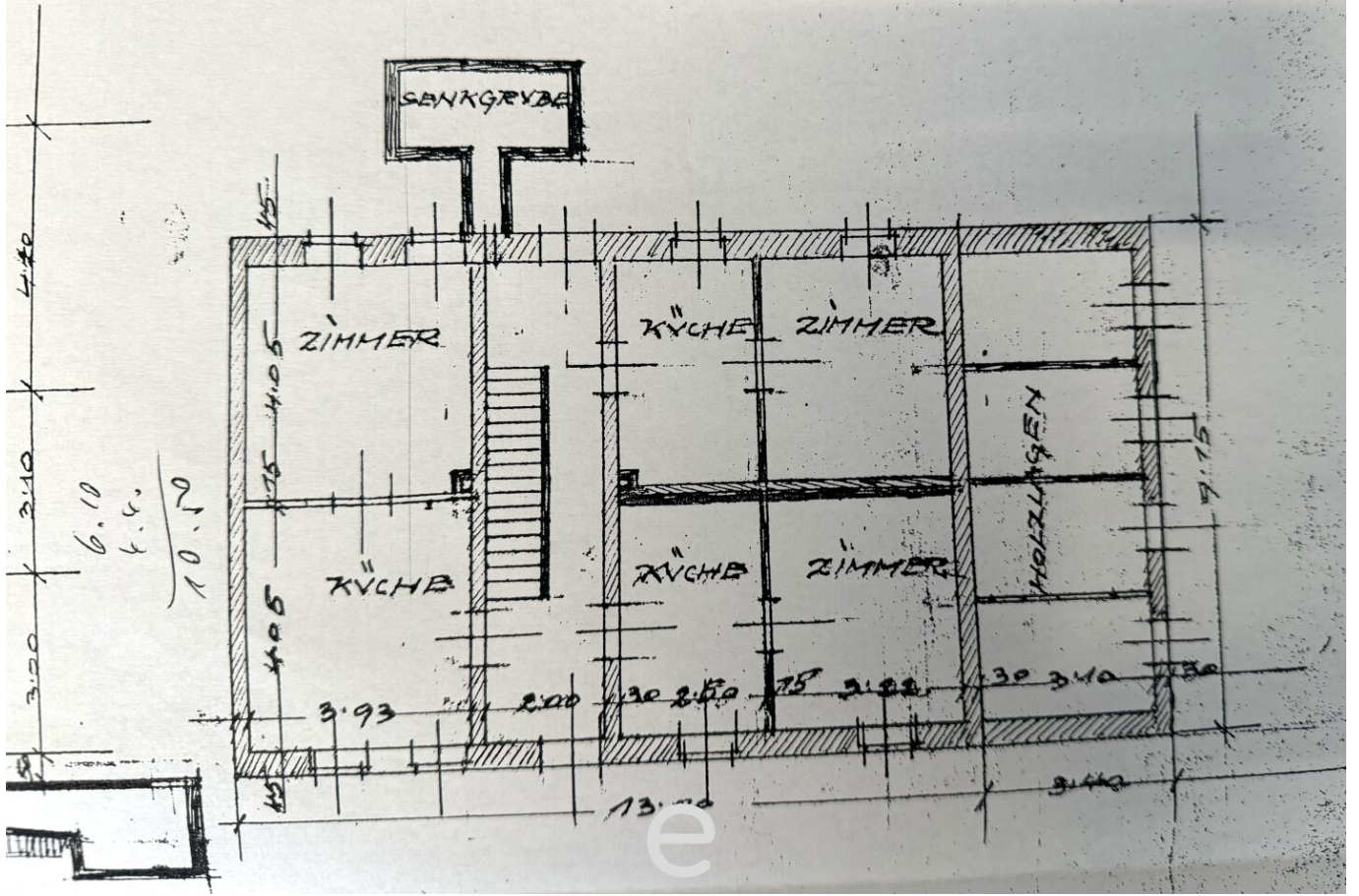


DACHGESCHOSS.

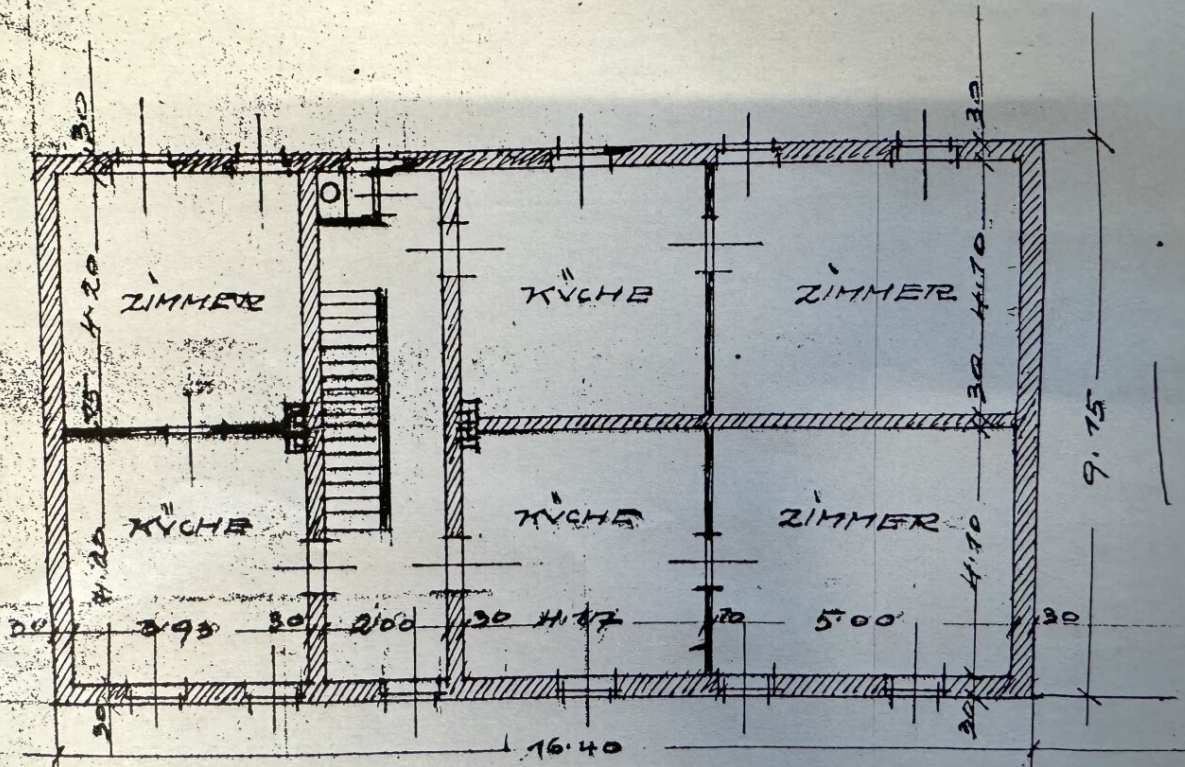


e

PARTERRE GESCHOSS

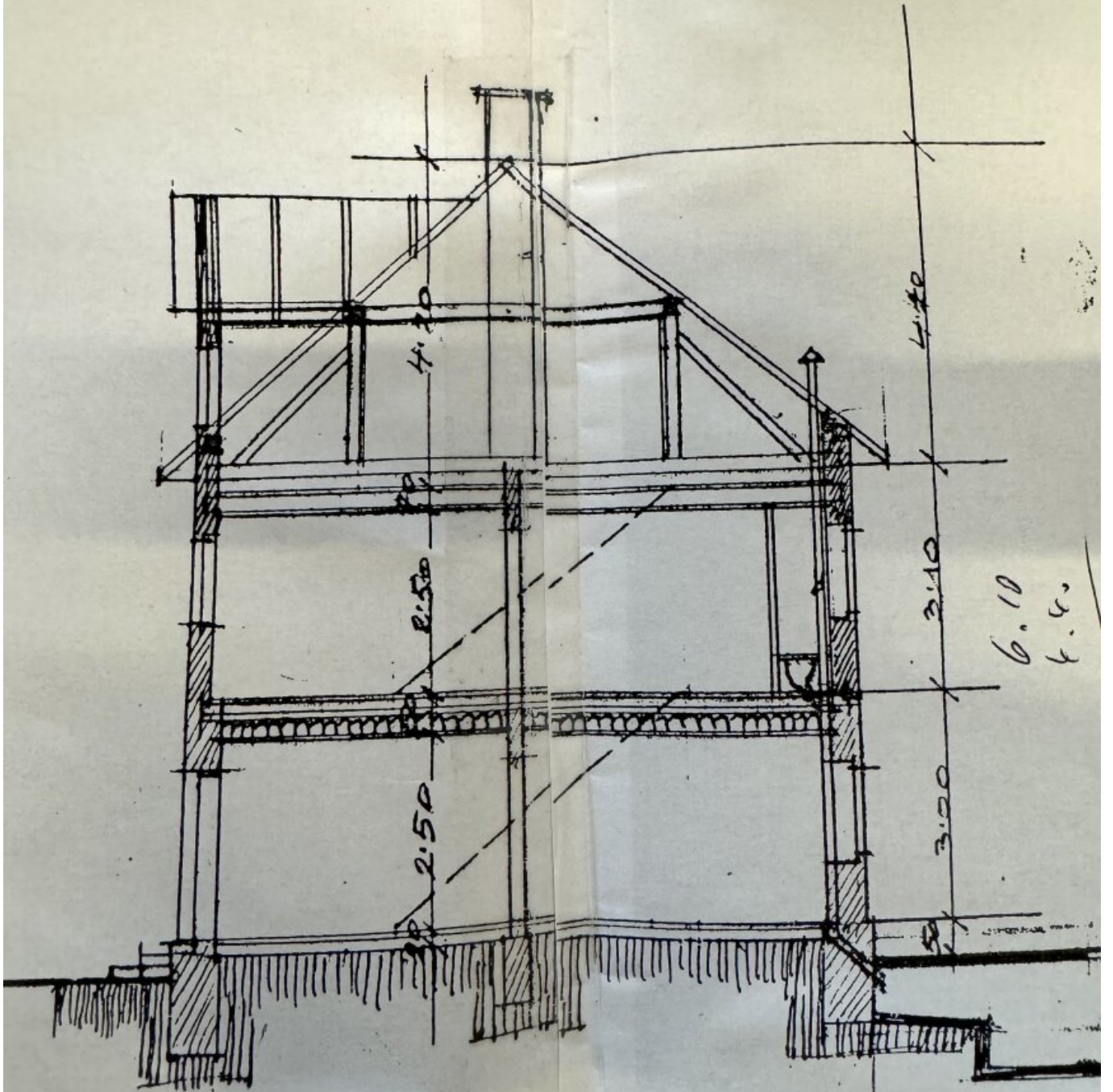


I. STOCK.



e

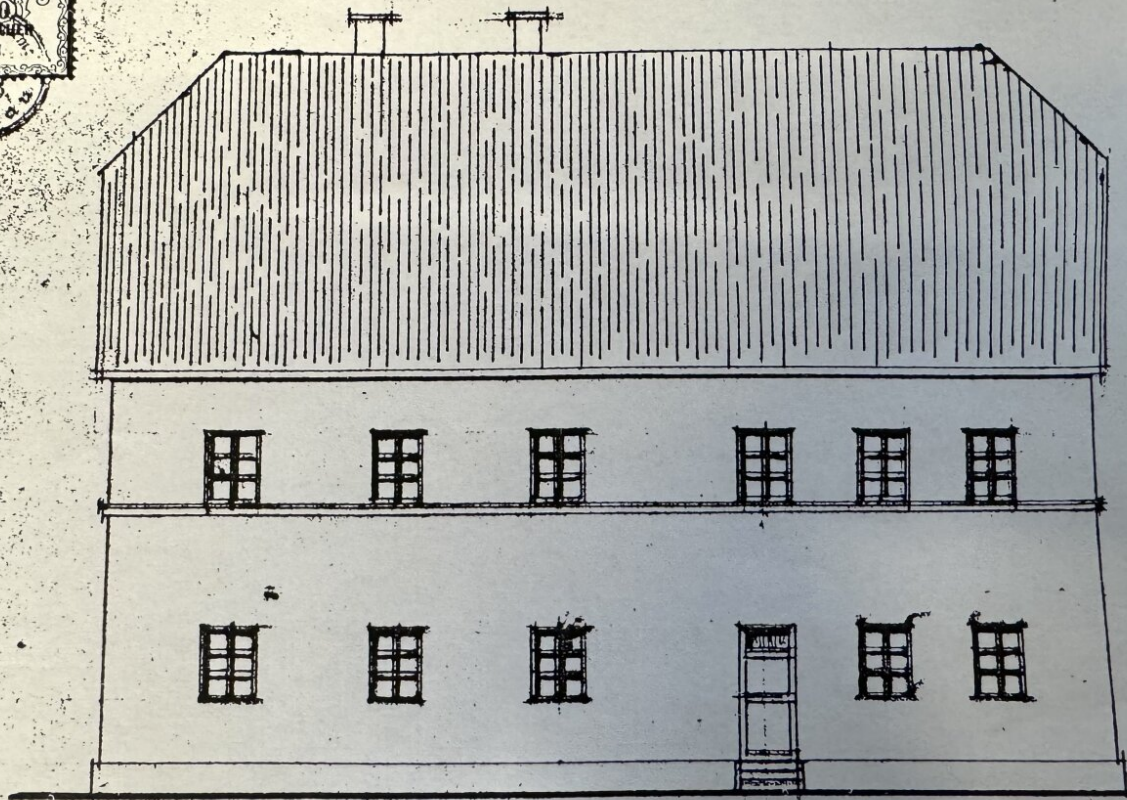
SCHNITT A-B.



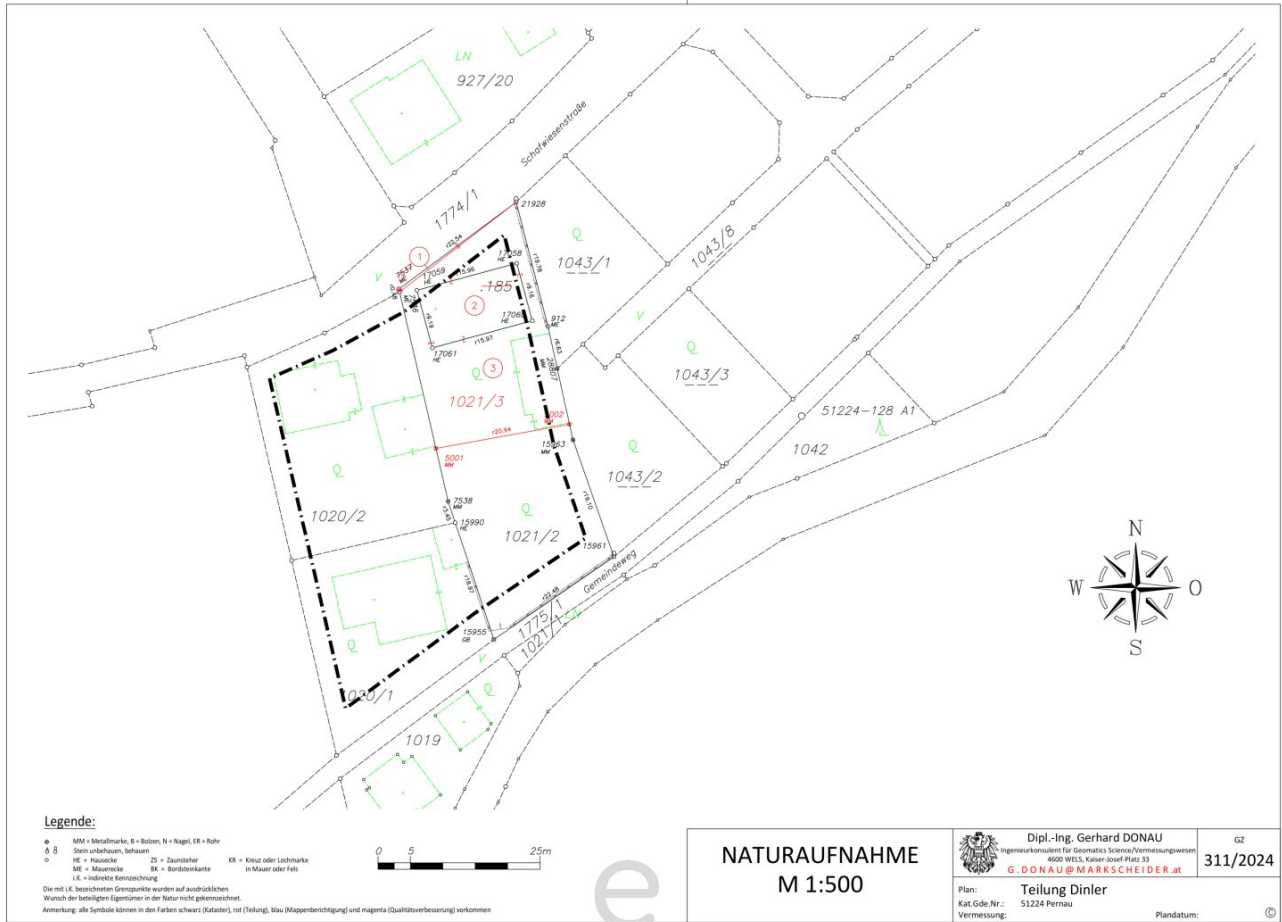
e



STRASSEN-ANSICHT



e



Legende:

- MM = Metallmarke, B = Bolzen, N = Nagel, ER = Rohr
 - ⊗ Stein unbehauen, behauen
 - HE = Hainische ZS = Zaussteher KR = Kreuz oder Leuchmarke
 - ME = Mauermarke BK = Bordsteinmarke 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. 1.229m² Grundstücksfläche** und einer **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 255m²** auf 3 Ebenen bietet viel Potential für Ihre Großfamilie oder Heimwerker.

Wohneinheit I im Erdgeschoss: verfügt über eine Wohnfläche von rd. 106,41m² und besteht aus Vorraum, WC, Küche/Esszimmer und 6 Zimmer mit individueller Nutzung

Wohneinheit II im Obergeschoss: bietet eine Wohnfläche von rd. 107,30m² mit Küche/Esszimmer, 4 Zimmer mit individueller Nutzung und ein separates WC

Wohneinheit III im Dachgeschoss: hier steht Ihnen eine Wohnfläche von 41,39m² zur Verfügung, bestehend aus einem großzügigen Badezimmer, einem Schlafzimmer. Der Dachboden bietet jede Menge Stauraum und kann zur Schaffung vom zusätzlichen Wohnraum (rd. 63,72m²) 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.

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. 960m²** 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://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.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