

## Charmante 2-Zimmer-Anlegerwohnung im Welser Zentrum zu verkaufen!



Wohnen | Kochen | Essen

**Objektnummer: 6271/21224**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	226.890,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 4019893

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





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Toll aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in denkmalgeschütztem Haus in Wels nahe Zentrum zu verkaufen!

Diese Wohnung verfügt über ca. 75,63m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoß eines 3-geschoßigen Wohnhauses.

### AUFTEILUNG:

- Wohn-/Koch- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne (inkl. Vollverglasung) und Toilette
- Diele

Das Haus wurde ca. im 15 Jhd. errichtet, 1986 mit Bedacht auf die Geschichte des Hauses rundum saniert und bis heute laufend Instand gehalten.

Seit dem Jahre 1972 stehen die Fassade und das Gewölbe unter Denkmalschutz.

Hofseitig befindet sich ein Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden kann.

Im Kaufpreis ist ein absperrbares Kellerabteil inkludiert.

KAUFPREIS wie liegt und steht:

€ 226.890,00 zzgl. 20% Ust.

Die Wohnung wird derzeit um € 605,04 netto/Monat zzgl. 10% Ust. vermietet, daher belaufen sich die jährlichen Nettomieteinnahmen auf € 7.260,48.

Das aktuelle Mietverhältnis endet mit 31.05.2027.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf € 120,25 inkl. 10% USt.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen wird ab 1.1.2023 eine Rücklage von € 0,90/m<sup>2</sup> eingehoben.

Aufgrund der zentralen Lage in Wels befinden sich Supermärkte, Bildungseinrichtungen sowie Restaurants und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap