

**Attraktives Gewerbeobjekt mit 6,24% Rendite – 900 m<sup>2</sup>  
Büro, 150 m<sup>2</sup> Lager, langfristig vermietet**



**Objektnummer: 7056/128**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



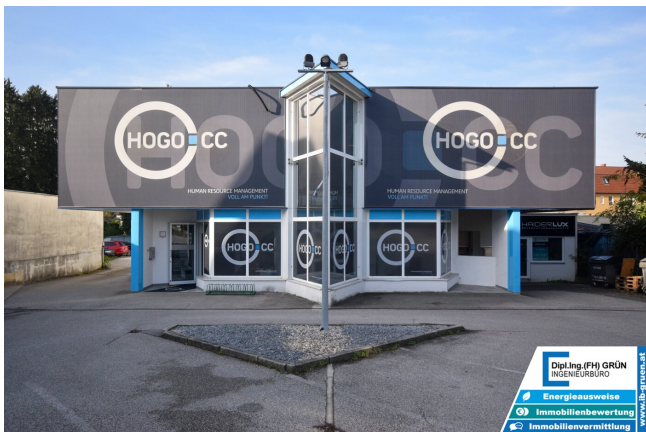
**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden

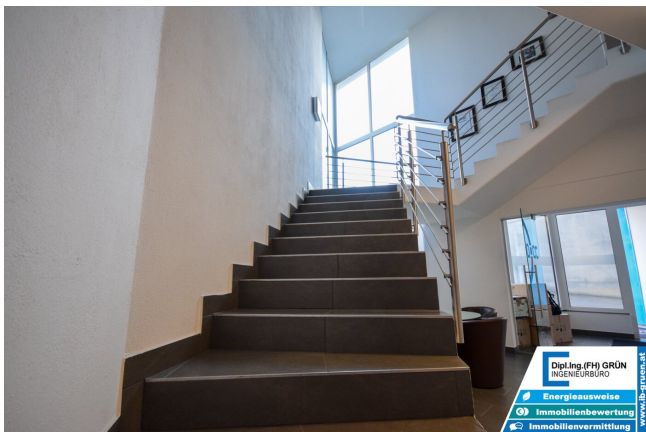
T +43 660 25 88 158

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



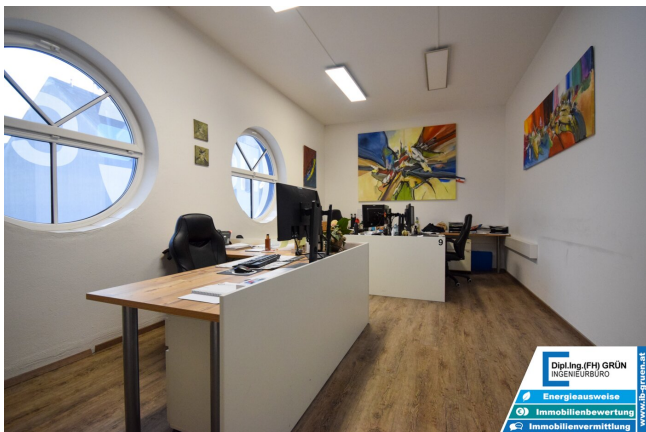


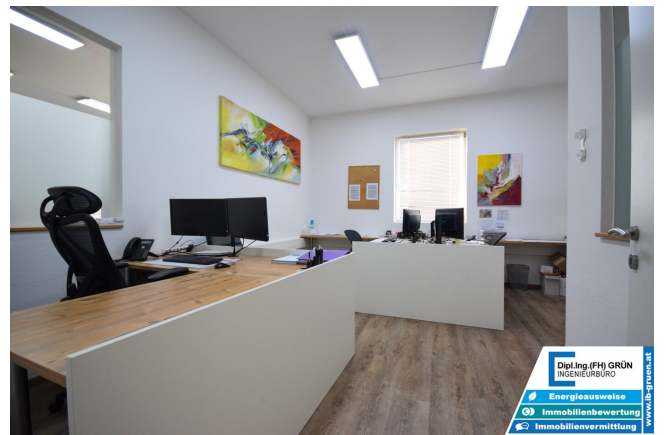
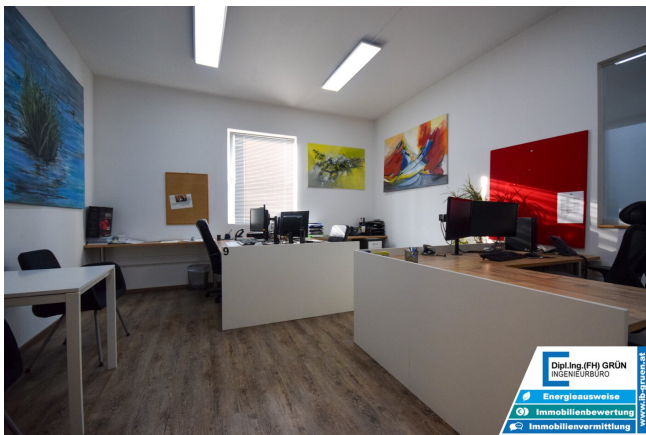




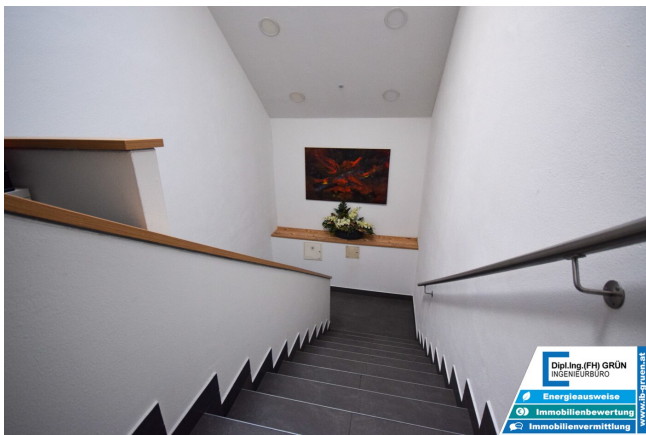


















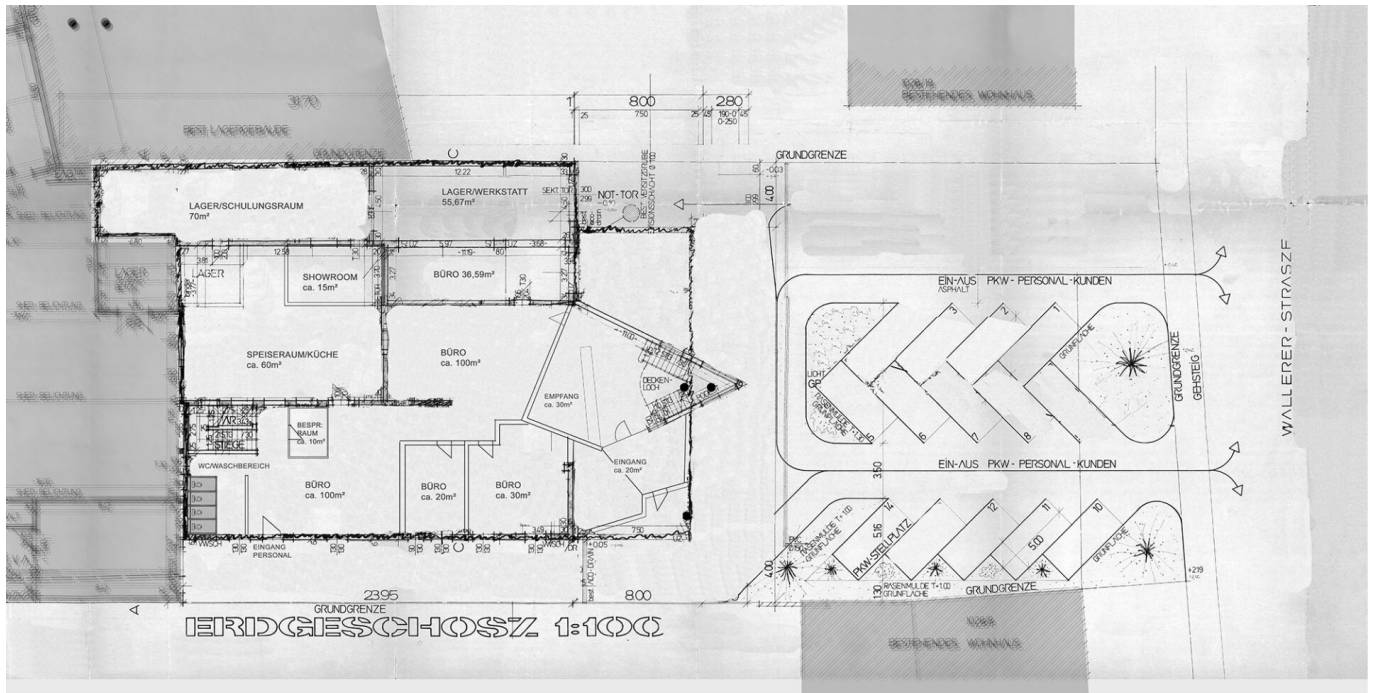




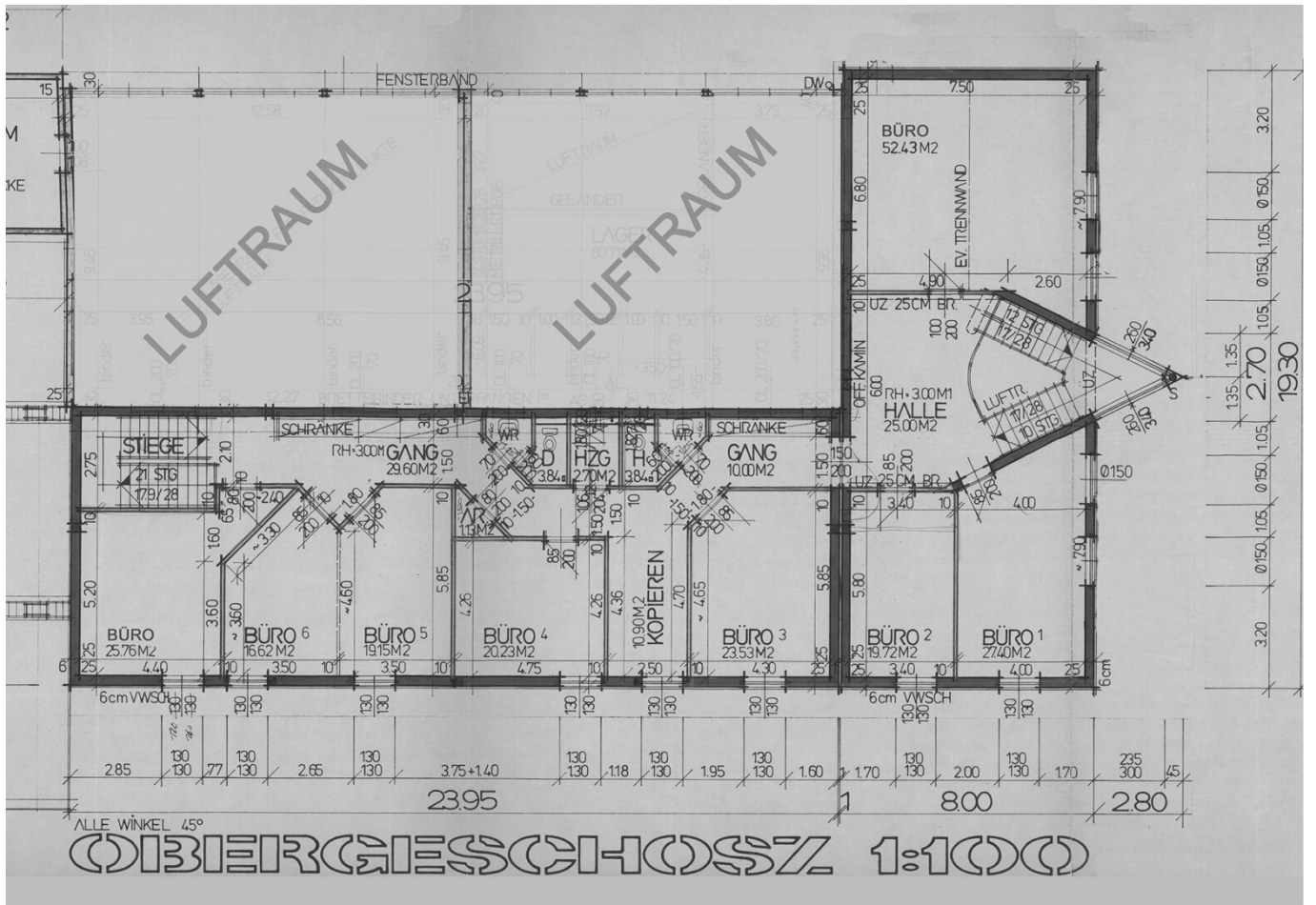












# Objektbeschreibung

## **Attraktives Investment: Gewerbeimmobilie mit 6,24 % Rendite – langfristige Sicherheit!**

Aufgrund eines großen Neubauprojekts bietet der Eigentümer diese bestens gelegene Gewerbeimmobilie zum Verkauf an. Ein Rückmietangebot für mindestens 5 Jahre zu einer Rendite von **6,24 %** bietet Ihnen als Investor langfristige Stabilität und Sicherheit.

### **Top-Standort in Wels:**

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Wels, in unmittelbarer Nähe des Welser Bahnhofs und des Klinikums Wels-Grieskirchen – eine Lage, die durch hohe Erreichbarkeit und Attraktivität überzeugt.

### **Details zur Immobilie:**

- **Nutzfläche:** ca. **1.000 m<sup>2</sup>**, davon überwiegend Büroflächen und ein kleinerer Bereich für Werkstatt-/Lager.
- **Guter technischer Stand:** Dank diverser Investitionen über die letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem modernen und gepflegten Zustand.
- **Mieteinnahmen:** Monatliche Nettomiete von **13.000 €** zzgl. Betriebskosten.
- **Betriebskosten:** Ca. **1.600 €** pro Monat, vollständig vom Mieter getragen.

### **Ihre Vorteile:**

- **Langfristiger Mietvertrag:** Sichere Einnahmen über mindestens 5 Jahre.
- **Attraktive Rendite:** Solide Verzinsung Ihrer Investition mit 6,24 %.
- **Top-Lage:** Zentrale Position in einer wirtschaftlich starken Region.



Jetzt zuschlagen und von einer attraktiven Kapitalanlage profitieren!

Der Kaufpreis von EUR 2.500.000,00- ist exklusive Umsatzsteuer angegeben.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap