

## Bestandsfreies Stadthaus mit Entwicklungspotenzial im Zentrum von Wels zum Kauf



**Objektnummer: 7005**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.616,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.118,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.750.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.298,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

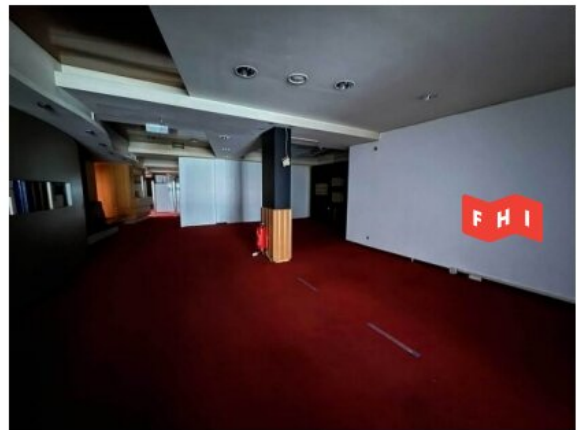


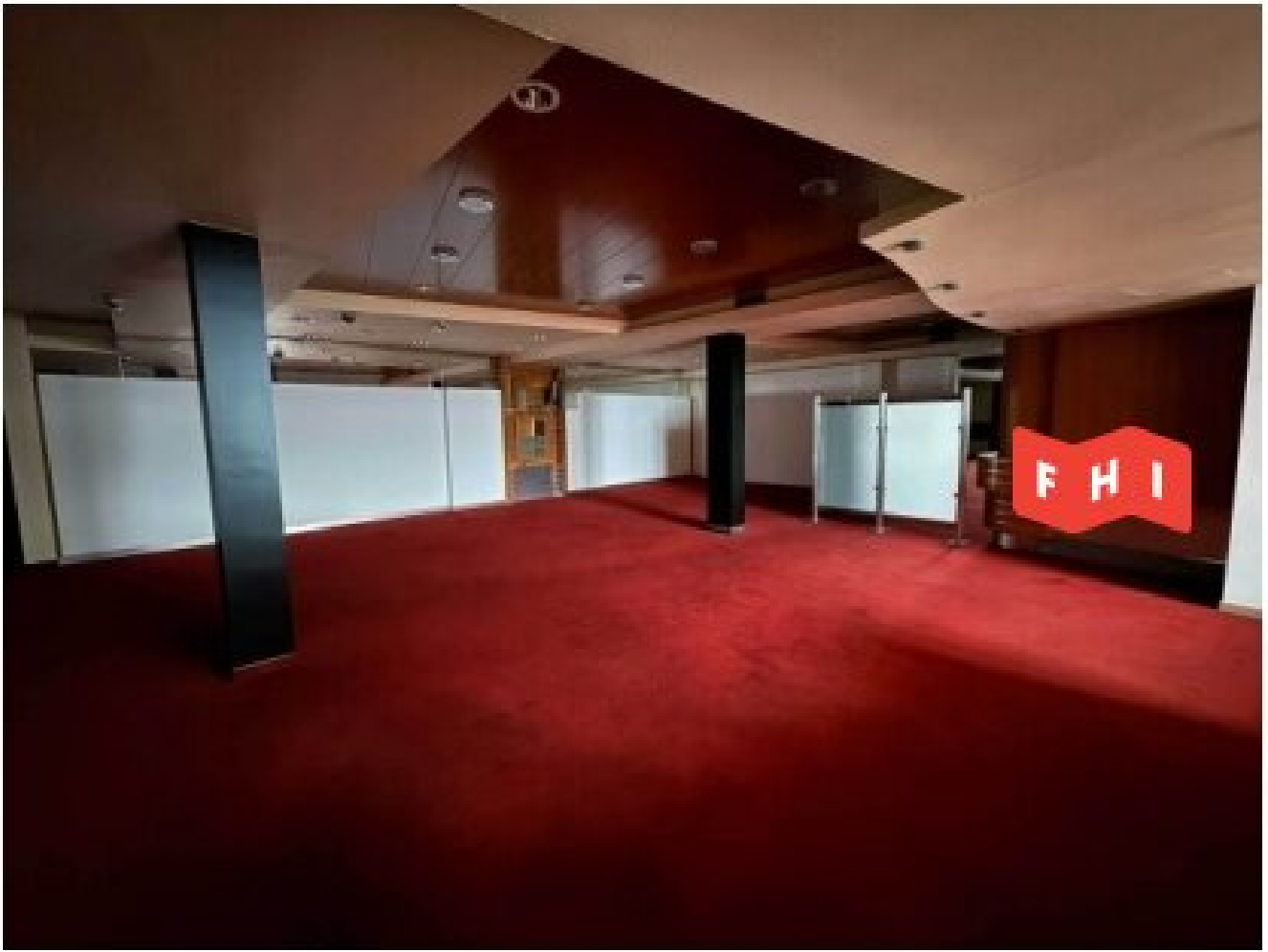
### Patrick Zauner

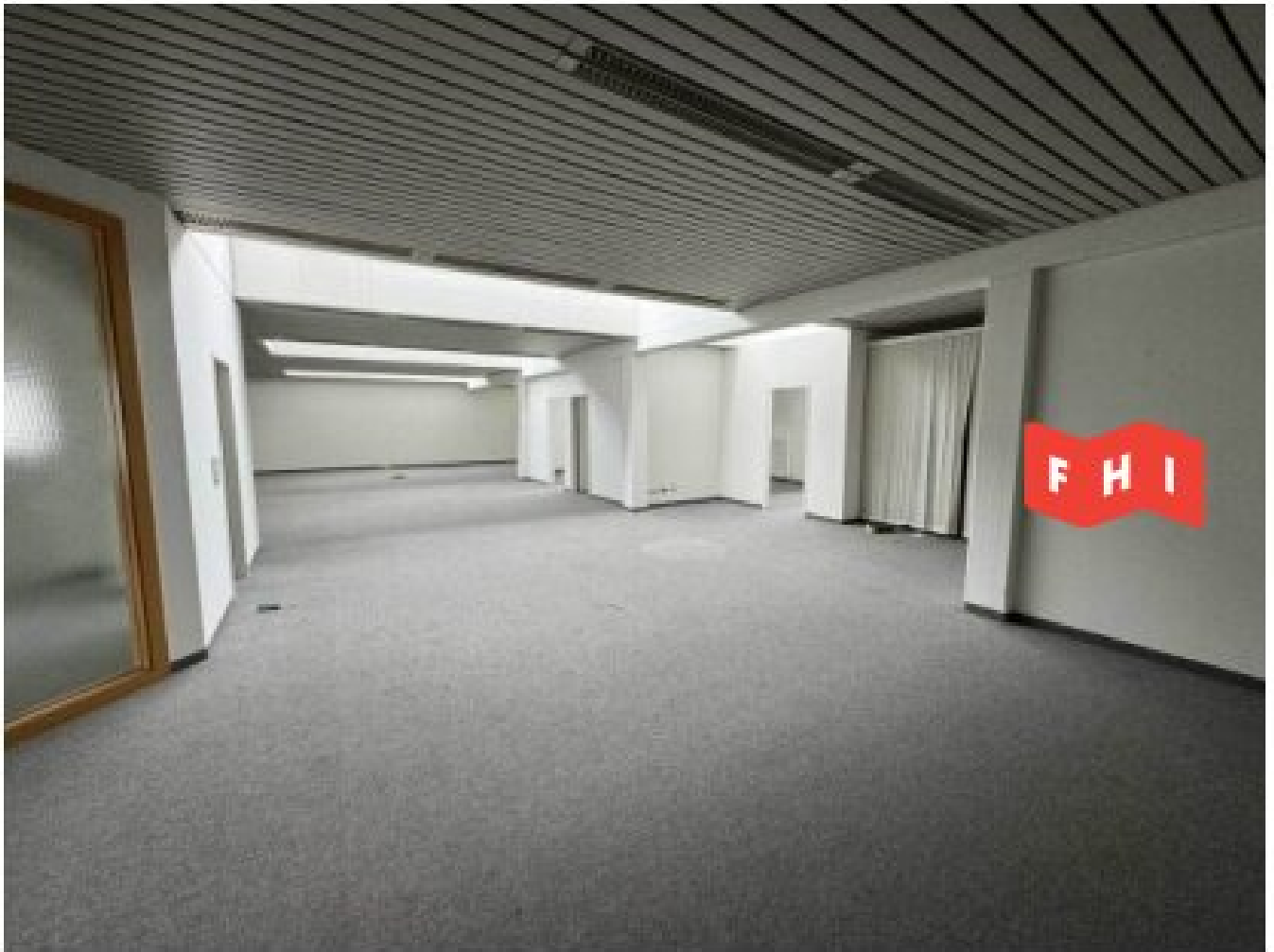
FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11

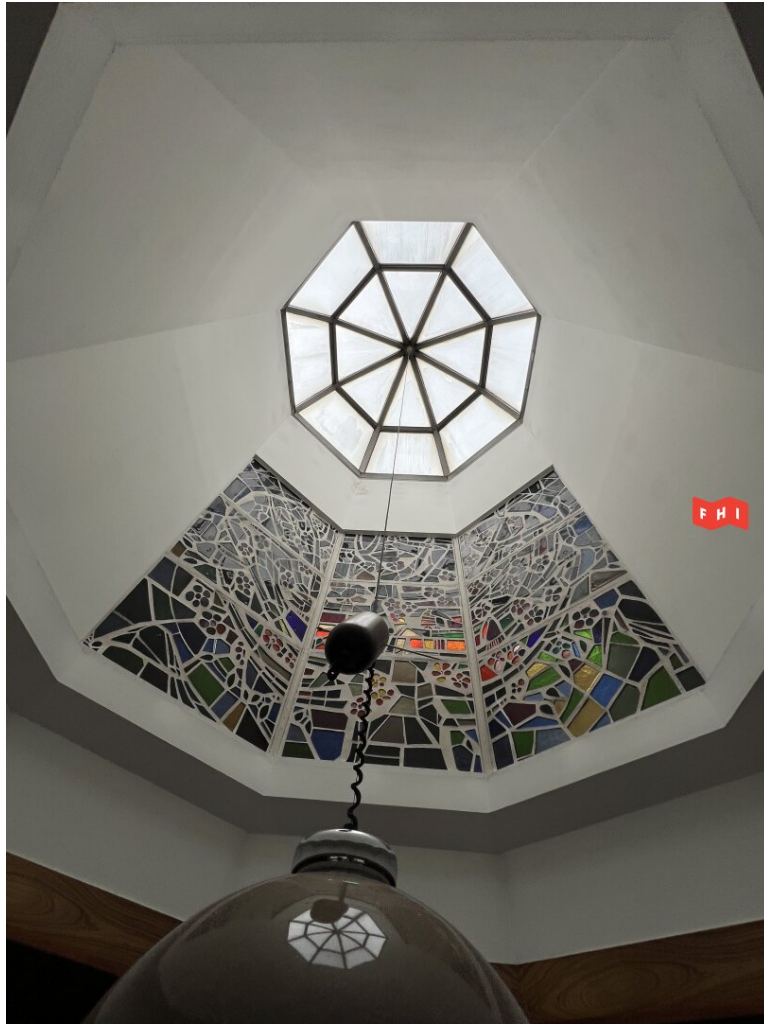
Gr  
V6

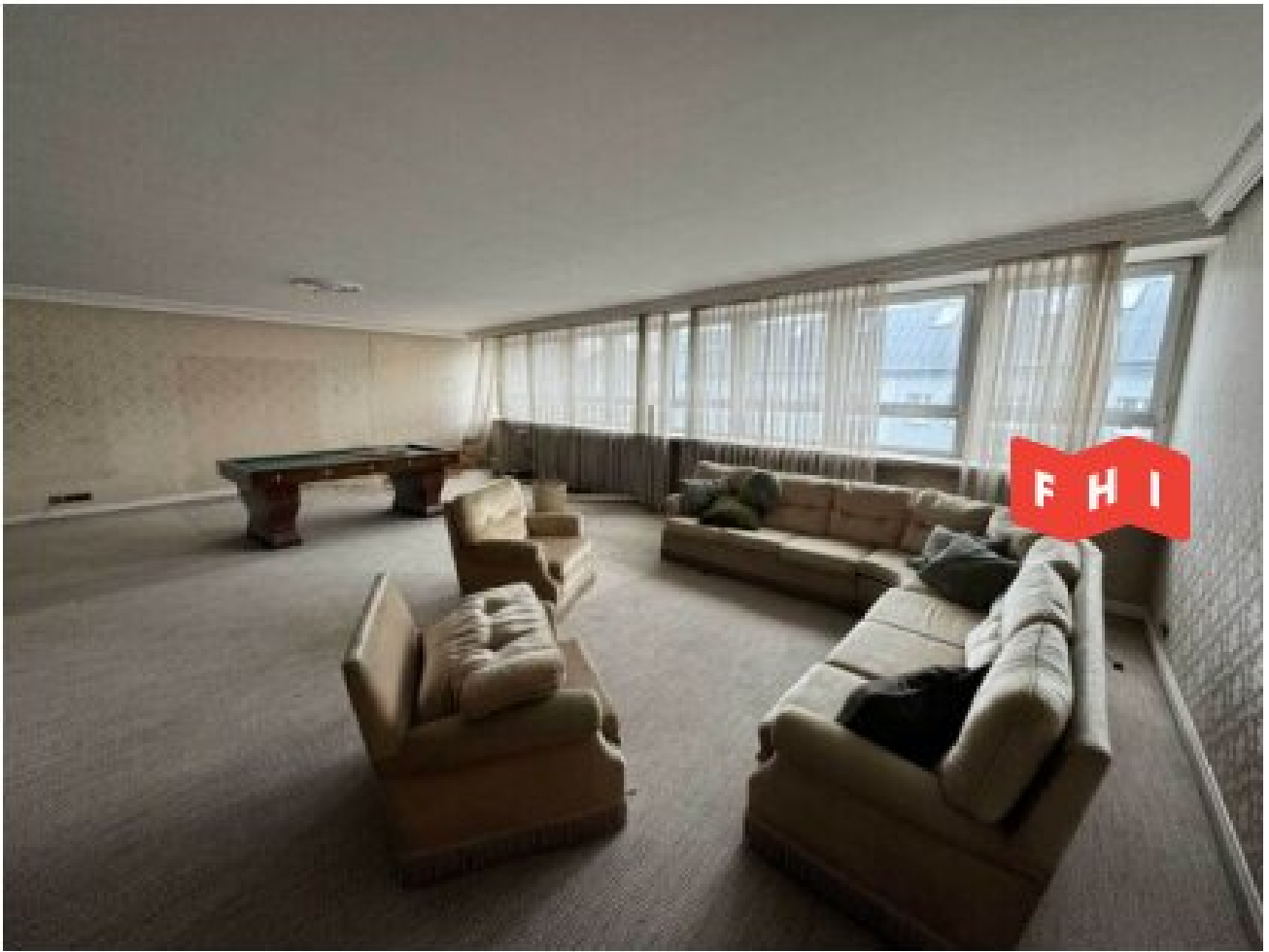




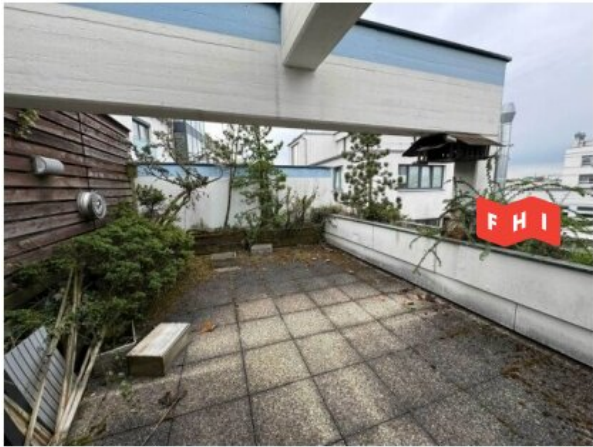


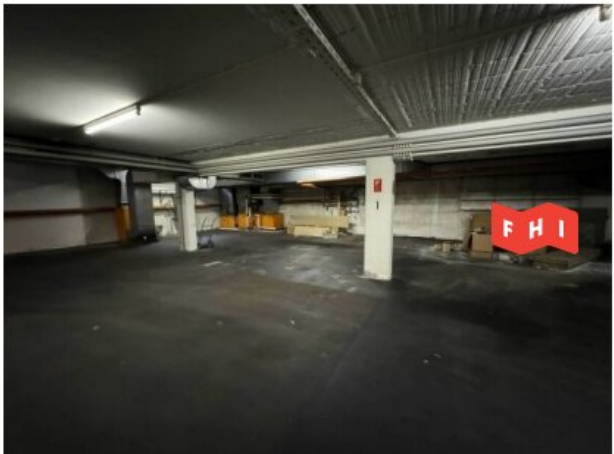






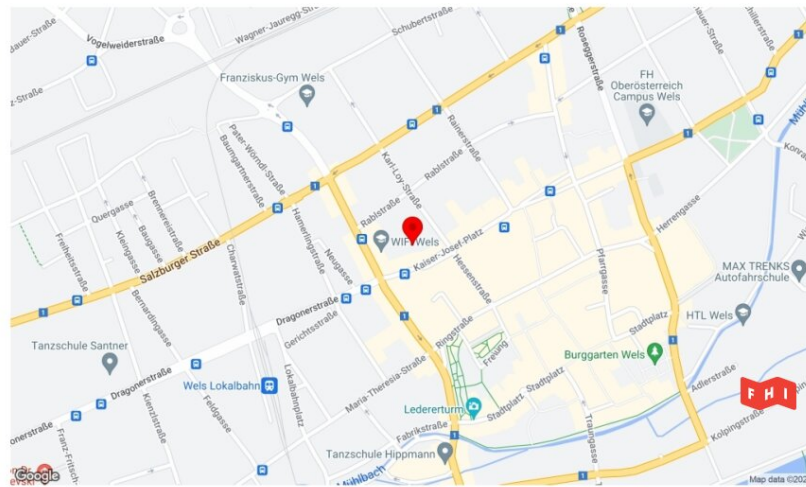






# Lage

Kaiser-Josef-Platz 35, 4600 Wels



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	250 m
Klinik	950 m
Krankenhaus	1.625 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	2.675 m

### Verkehr

Bus	75 m
Autobahnanschluss	2.675 m
Bahnhof	425 m
Flughafen	2.825 m

### Kinder & Schulen

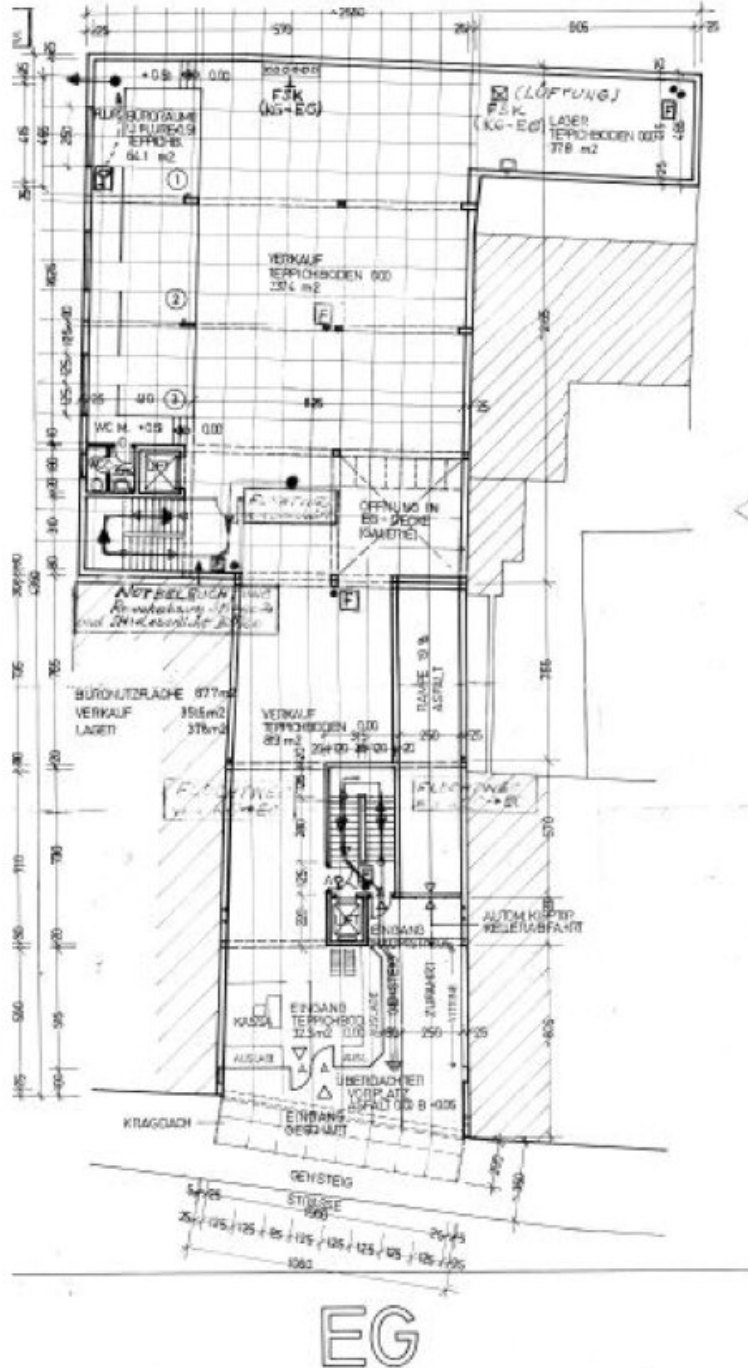
Schule	75 m
Kindergarten	375 m
Universität	525 m

### Sonstige

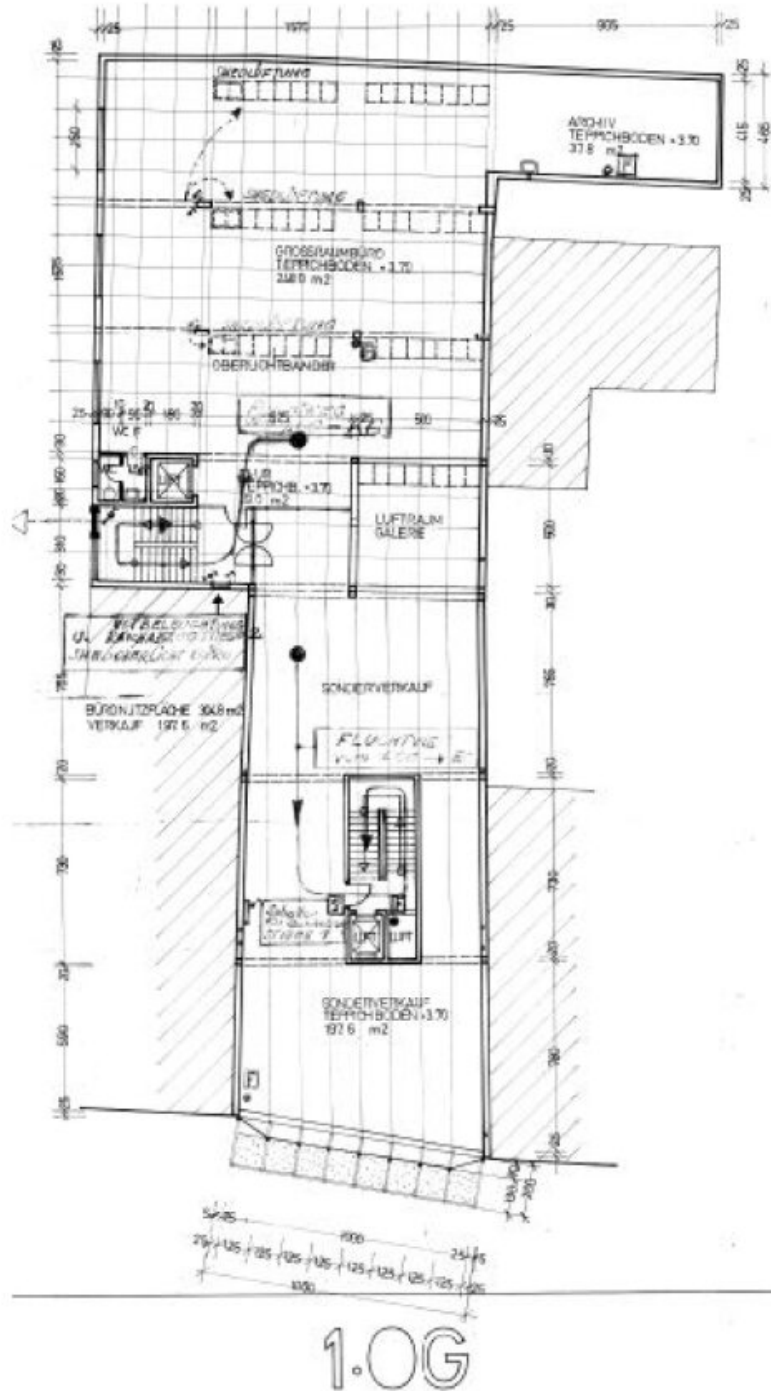
Bank	75 m
Geldautomat	125 m
Post	100 m
Polizei	225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

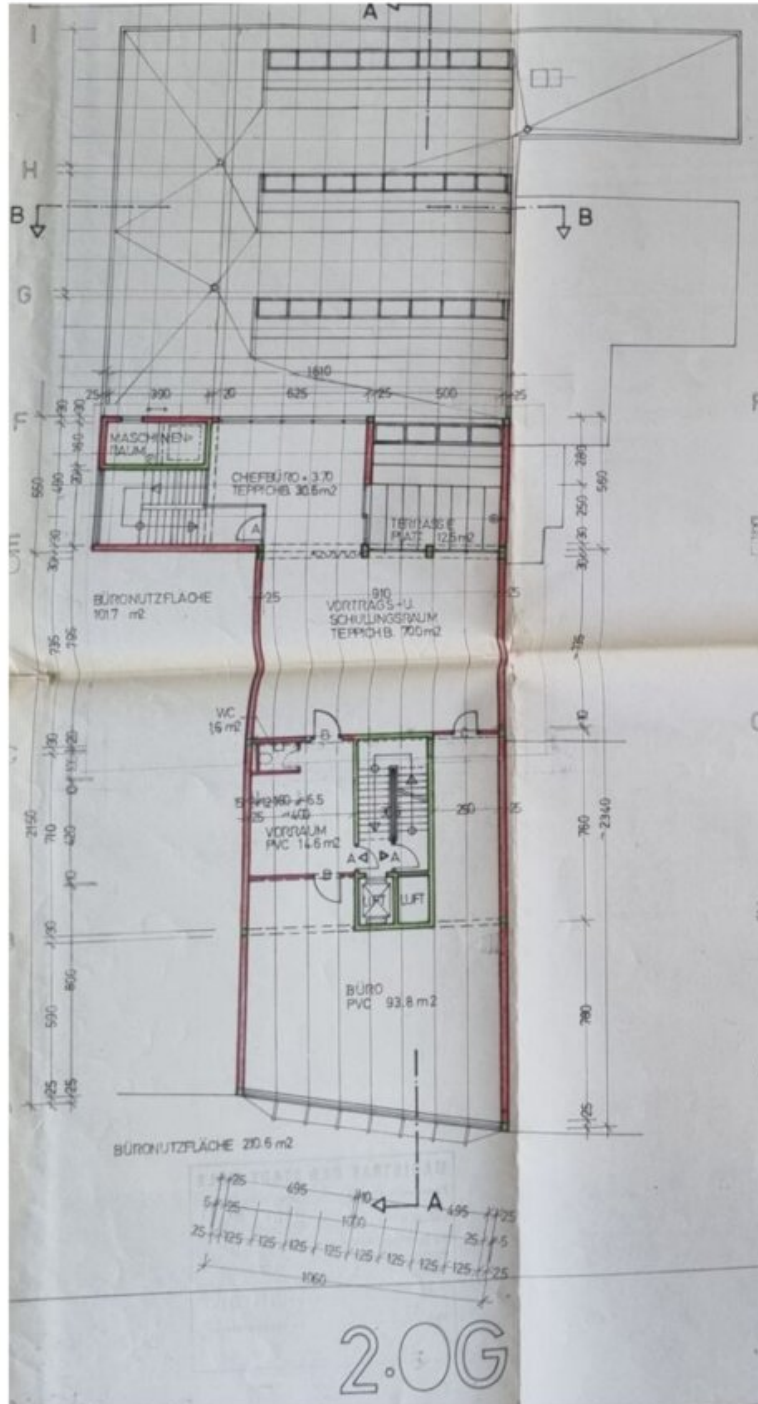




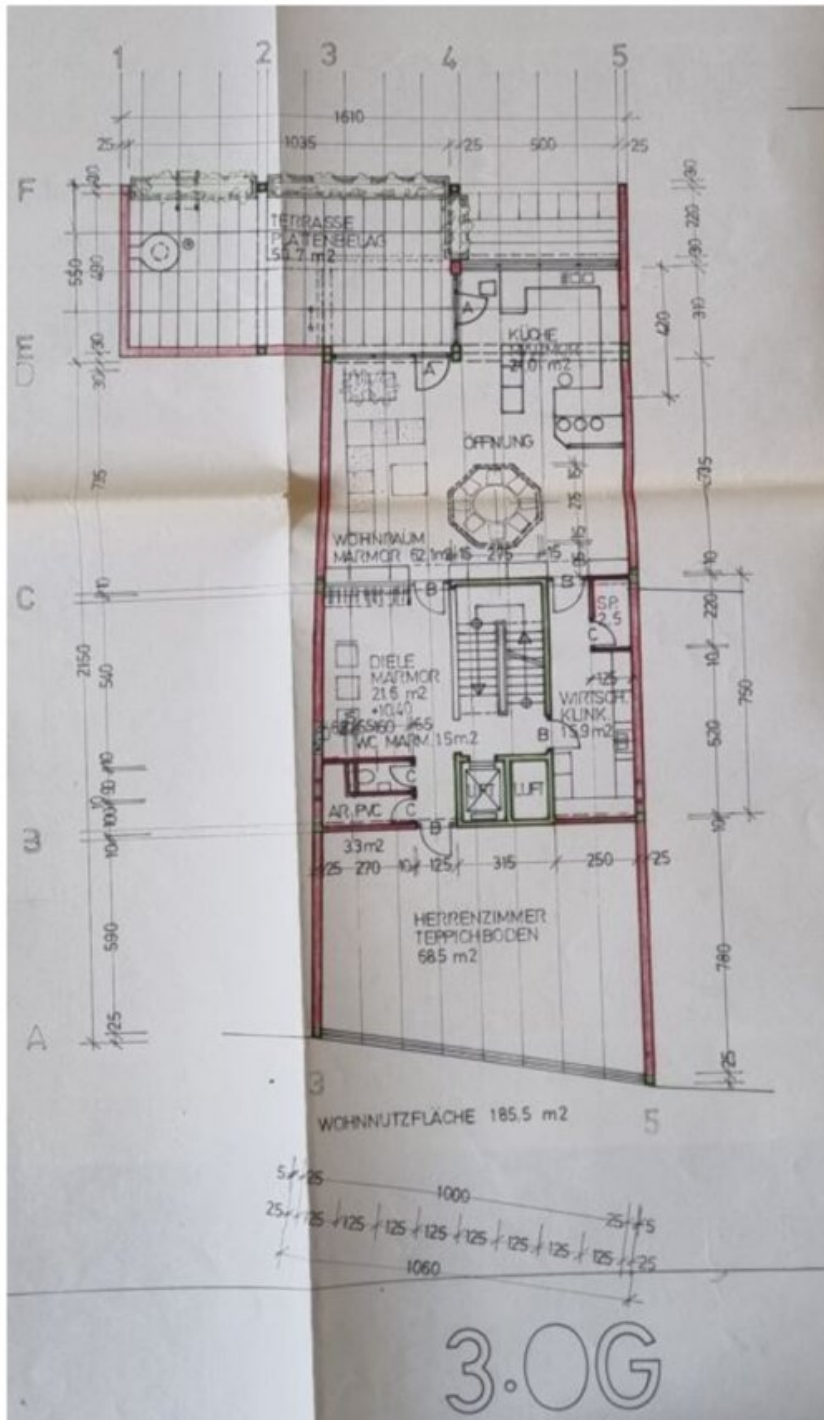
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



**3.Obergeschoss**





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein bestandsfreies Stadthaus im Zentrum von Wels, welches sich hervorragend für eine Sanierung oder einen Abriss mit Neubebauung eignet. Orientieren kann man sich an den Nachbargebäuden links und rechts, welche zur Straße hin 5,5 Etagen und im Hof ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude mit 4,5 Etagen aufweist.

Die Widmung "K" - Kerngebiet ermöglicht Flexibilität in der Planung und Vermarktung der Flächen.

Der Verkauf kann auch im Rahmen eines Share-Deals abgewickelt werden. In der bestehenden Gesellschaft, kann ein Bankdarlehen übernommen werden.

### **Aufteilung:**

Aktuell besteht das Haus aus einer Tiefgarage mit Kellerflächen und 4,5 Etagen im Hauptgebäude, sowie 2 Etagen im Hof Trakt.

Das Erdgeschoss wurde zuletzt für ein Spielcasino und Wettbüro genutzt. Die beiden Ebenen darüber waren Büros und die 2 obersten Geschosse wurden als Penthouse bewohnt. Es sind 2 Stiegenhäuser und 2 Lifte im Haus, welche beide bis zum Keller führen. Das Haus ist dadurch barrierefrei.

### **Ausstattung:**

- Lasten und Personenaufzug
- Garage mit bis zu 10 Stellplätze
- Fernwärmeanschluss

### **Infrastruktur**

Hervorragende Lage im Herzen von Wels mit perfekter Infrastruktur und Erreichbarkeit. Direkt angrenzend befindet sich die Tiefgarage vom Kaiser-Josef-Platz und der Busbahnhof. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind fußläufig gut erreichbar.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap