

**PREISHIT! Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus  
Wels/Pernau!**



**Objektnummer: 6244/479**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	255,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	318,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 282,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,55
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels











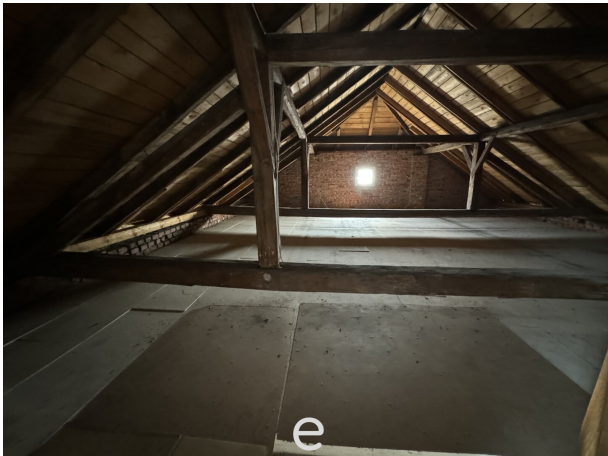
e



e

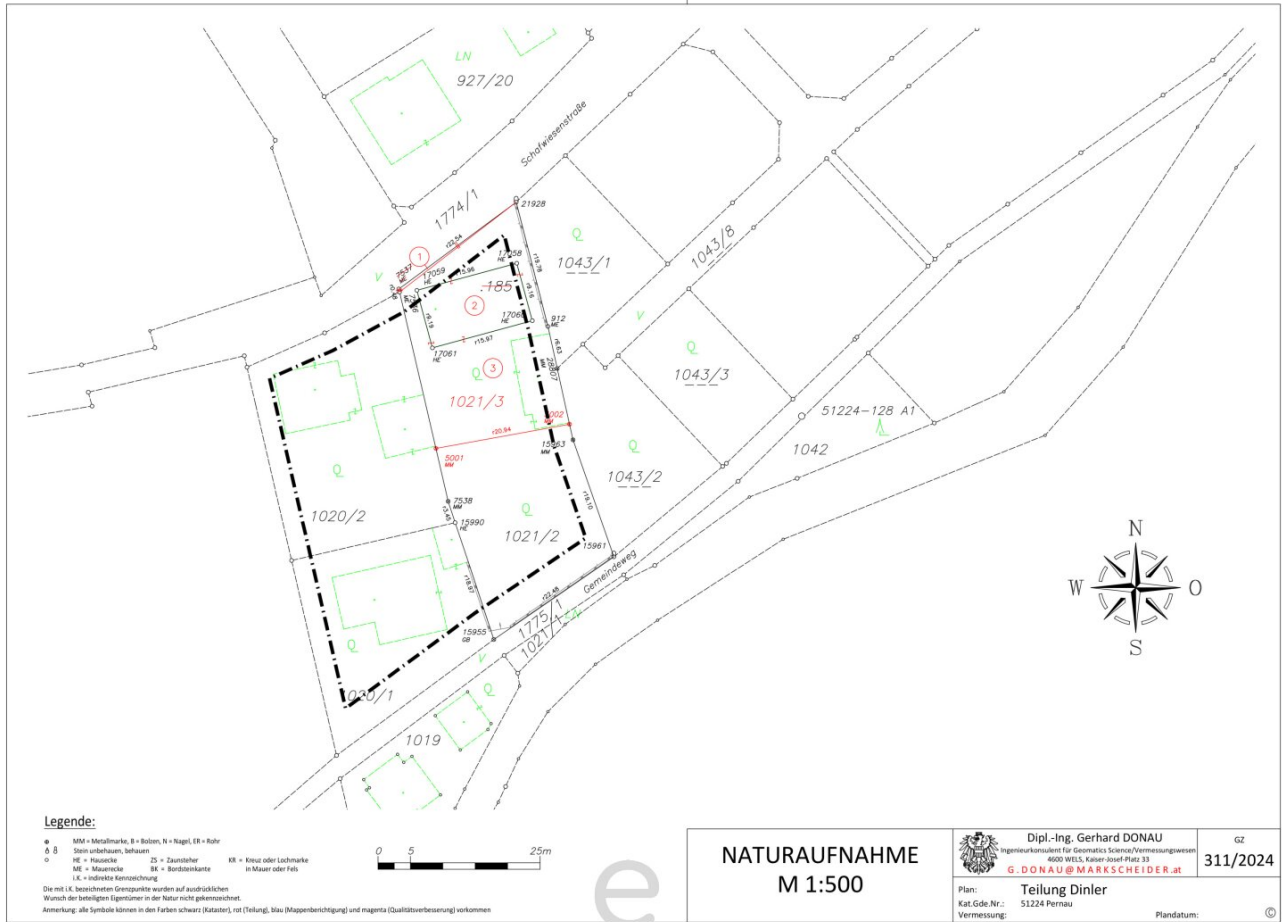


e









**Legende:**

- MM = Metallmarke, B = Bolzen, N = Nagel, ER = Rohr
- ⊗ Stein unbehauen, behauen
- ⊙ HE = Hakenbohle, ZS = Zausenbohle, KR = Kreuz oder Lechmarke
- ⊕ 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

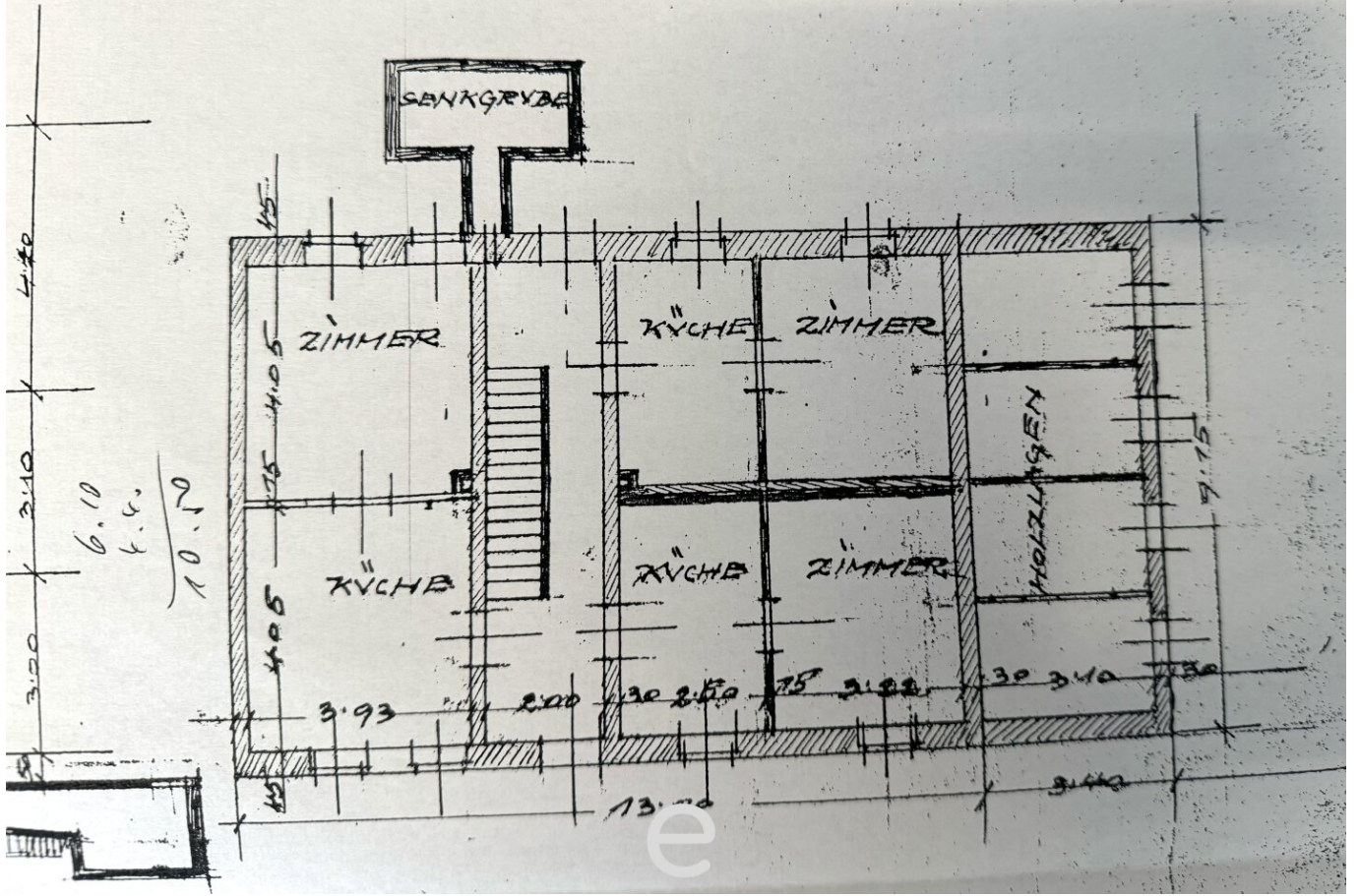
Plan: Teilung Dinler  
Kat.Gde.Nr.: 51224 Perna  
Vermessung:

Plandatum: ©

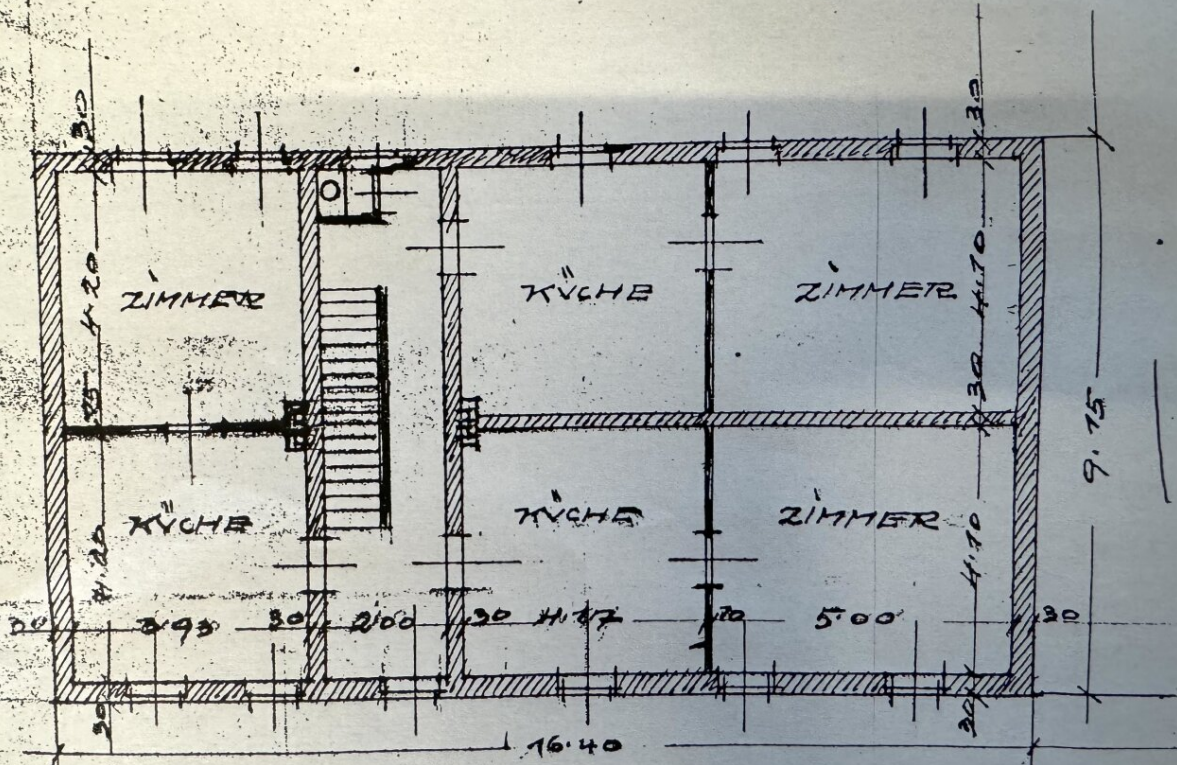




# PARTERRE GESCHOSS

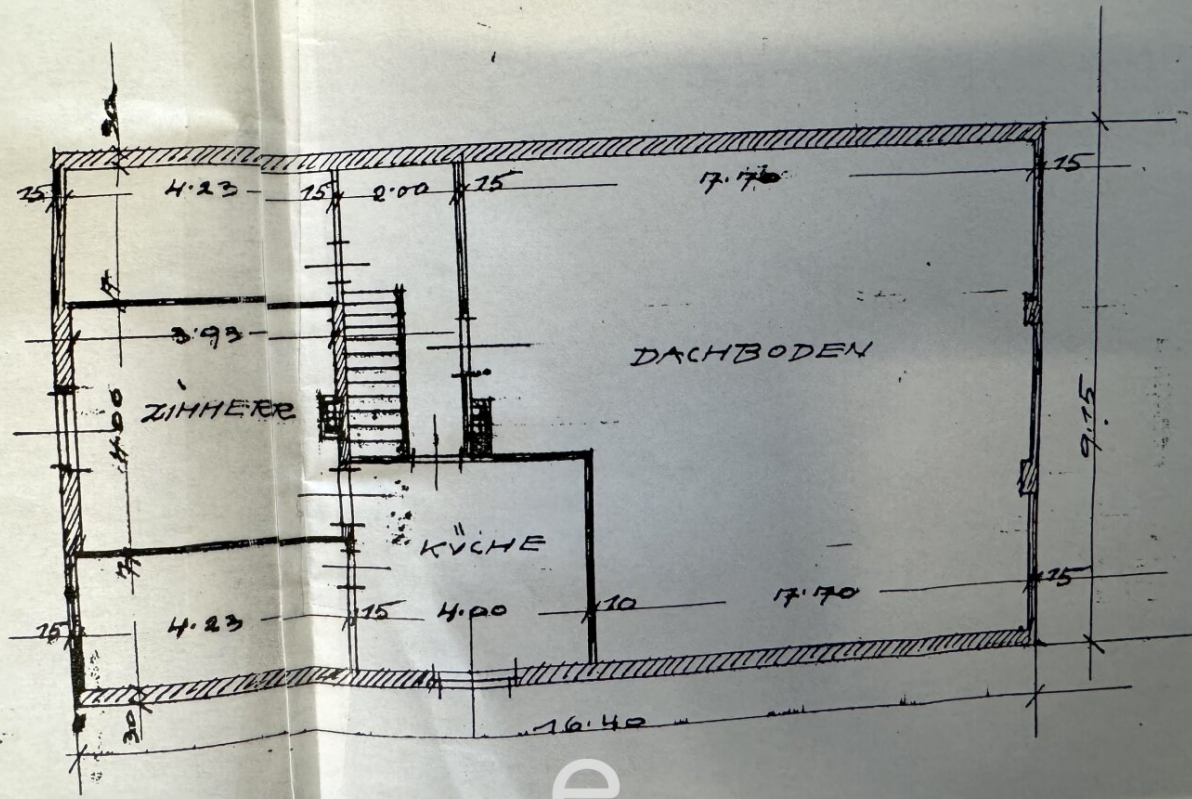


I. STOCK.



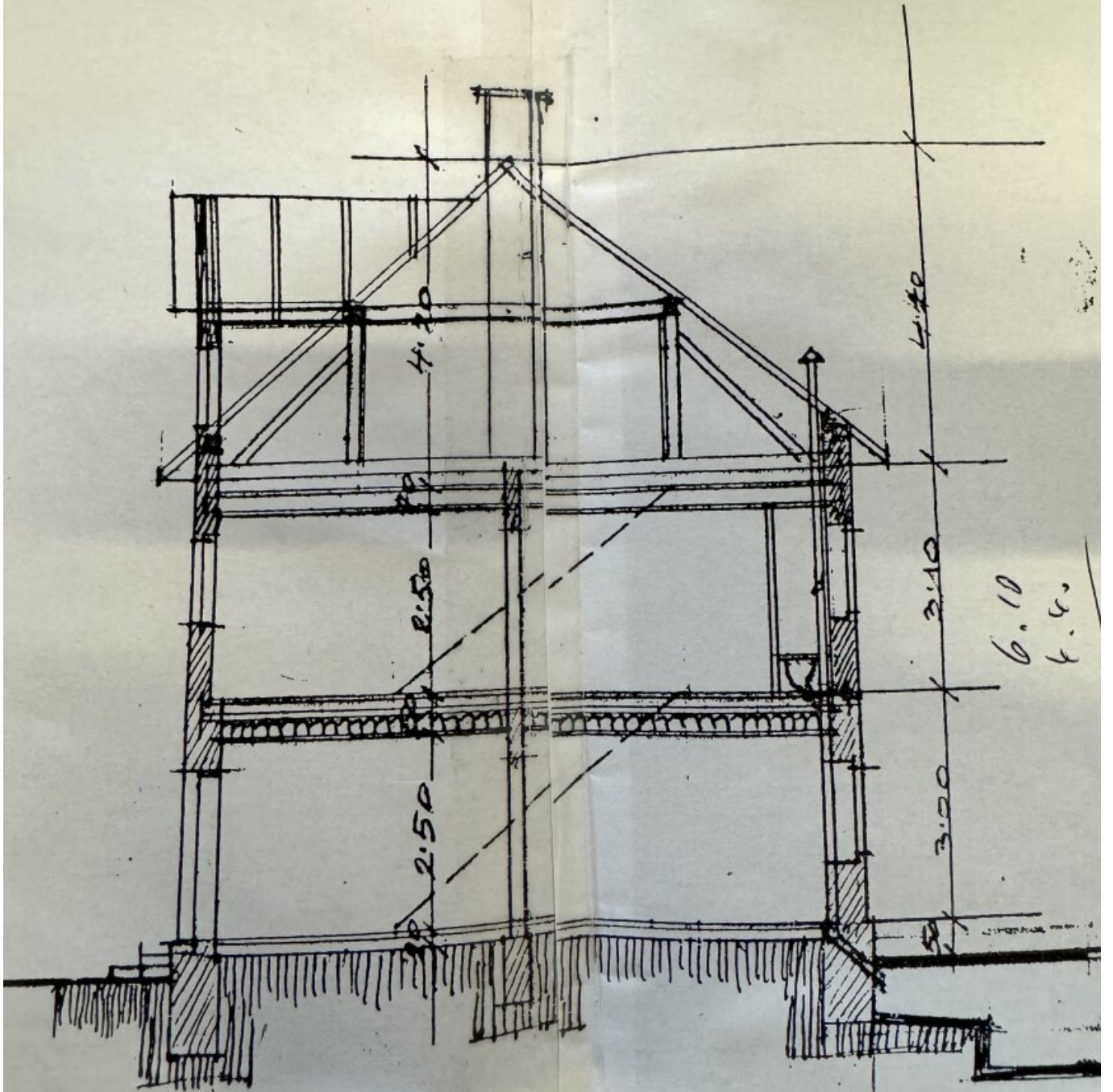
e

# DACHGESCHOSS.



e

# SCHNITT A-B.

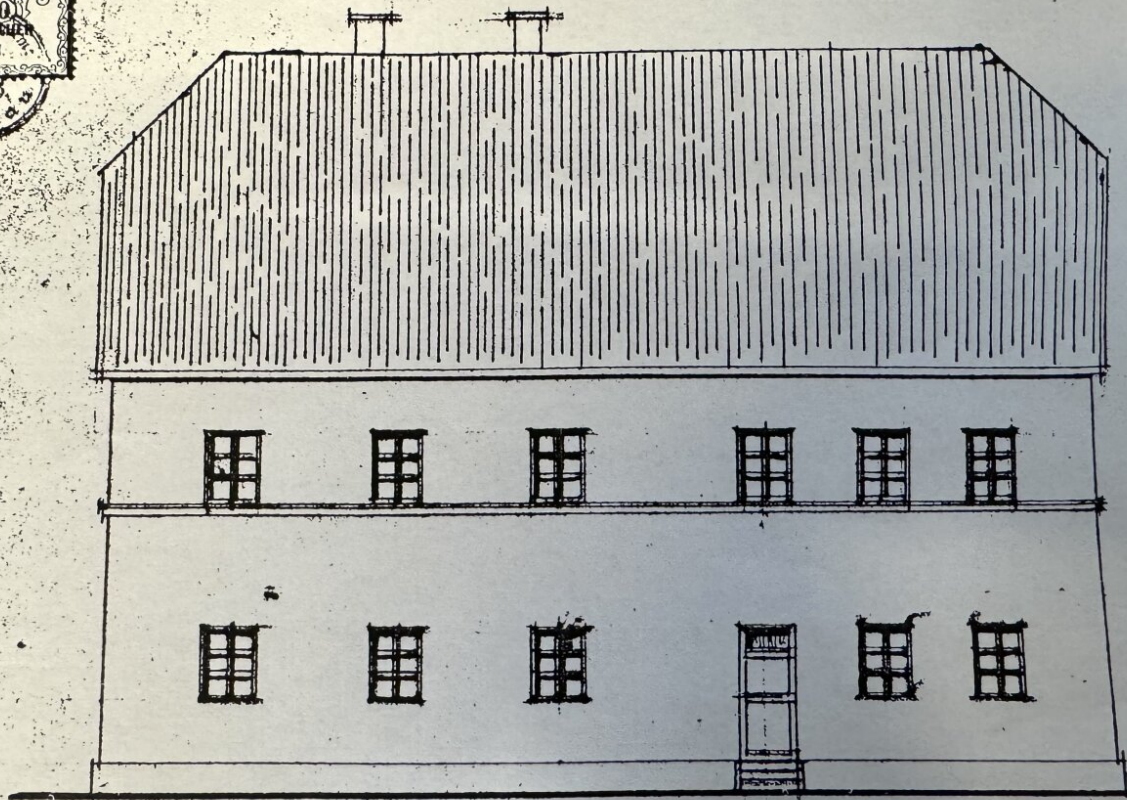


e





STRASSEN-ANSICHT



e

## Objektbeschreibung

Das **Mehrfamilienhaus** befindet sich **auf einem Grundstück (Nr. 1021/3) mit rd. 629m<sup>2</sup>** und verfügt über eine **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 255m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen**. Ideal für Großfamilien, Heimwerker, Bastler oder um Arbeiten & Wohnen zu verbinden.

**Wohneinheit I im Erdgeschoss:** verfügt über eine Wohnfläche von rd. 106,41m<sup>2</sup> und besteht aus Vorraum, WC, Küche/Esszimmer und 6 Zimmer mit individueller Nutzung

**Wohneinheit II im Obergeschoss:** bietet eine Wohnfläche von rd. 107,30m<sup>2</sup> mit Küche/Esszimmer, 4 Zimmer mit individueller Nutzung und ein separates WC

**Wohneinheit III im Dachgeschoss:** hier steht Ihnen eine Wohnfläche von 41,39m<sup>2</sup> zur Verfügung, bestehend aus einem großzügigen Badezimmer, einem Schlafzimmer. Der Dachboden bietet jede Menge Stauraum und kann zur Schaffung vom zusätzlichen Wohnraum (rd. 63,72m<sup>2</sup>) 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, der Elektroverteiler wurde 2012 erneuert, das Dachgeschoss ist noch ausbaubar für zusätzlichen Wohnraum.**

Zum Haus gehört auch eine **Garage** für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die **großzügige Gartenfläche** lädt zum Entspannen für die ganze Familie ein.

**TOP-LAGE:** Diese Immobilie befindet sich in einer **ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend**. Geschäfte 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.

Das südliche Nachbargrundstück (Nr. 1021/2 & 1021/1) mit gesamt 594m<sup>2</sup> steht ebenfalls zum Verkauf, 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 hervorragender Lage sind, dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr 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