

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



Objektnummer: 6244/479

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:	330,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 282,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	299.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels











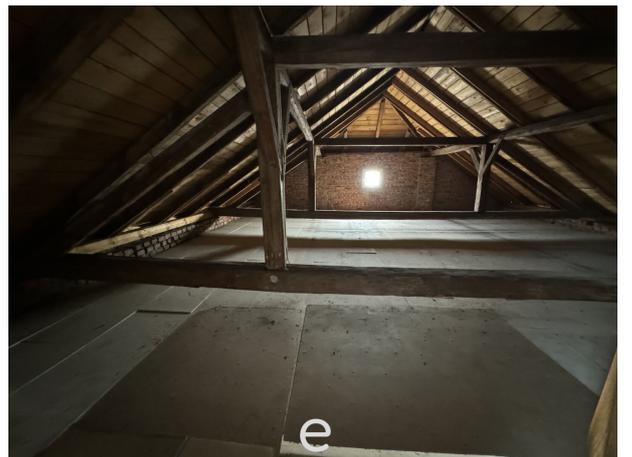
e



e



e







Legende:

- MM = Metallmarke, B = Bolzen, N = Nagel, ER = Rohr
- ⊗ Stein unbehauen, behauen
- HE = Hasenacke ZS = Zausensteh KR = Kreuz oder Leuchmarke
- ME = Mauernacke BK = Bordsteinacke 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:

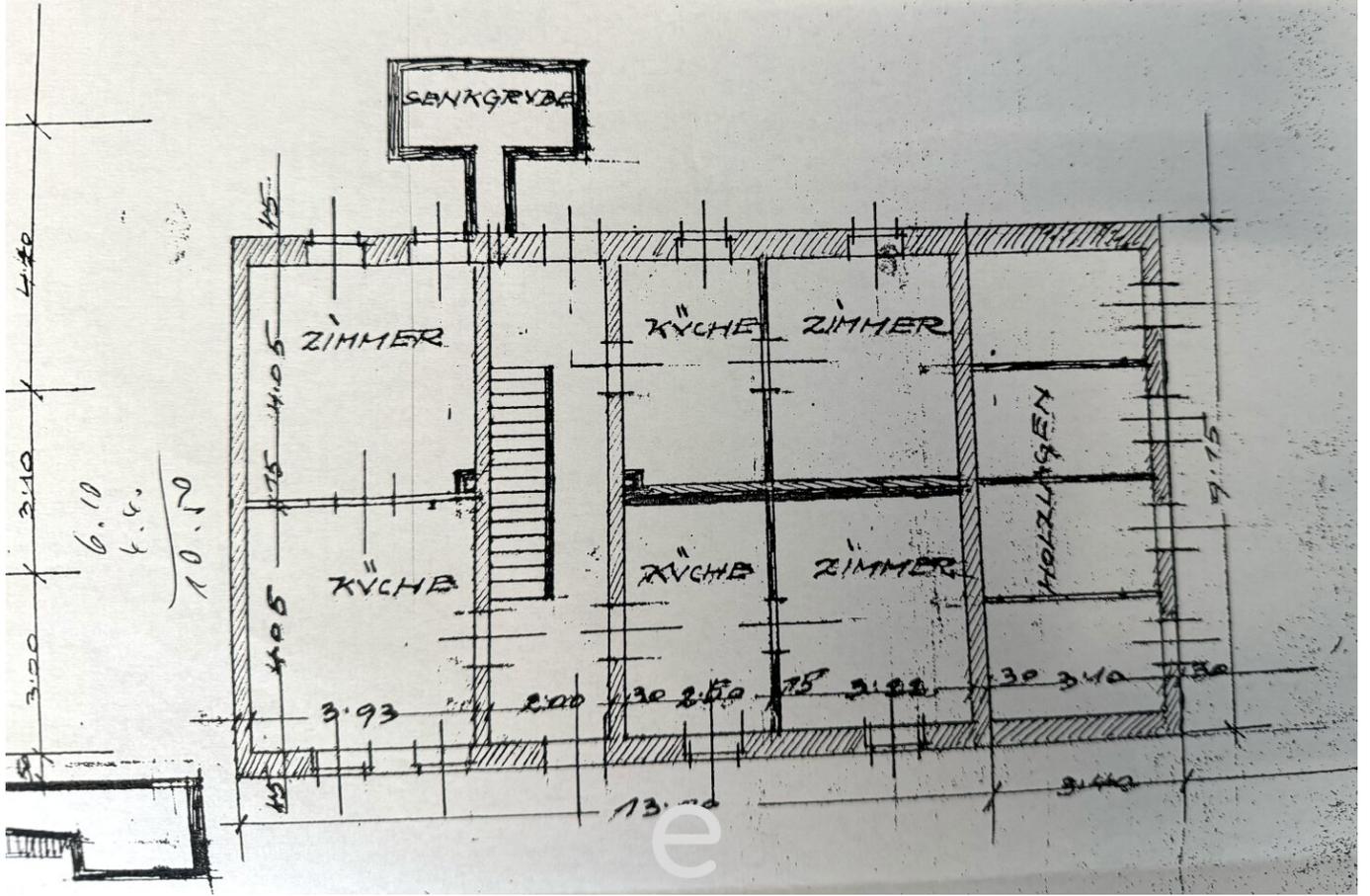
Plandatum: ©



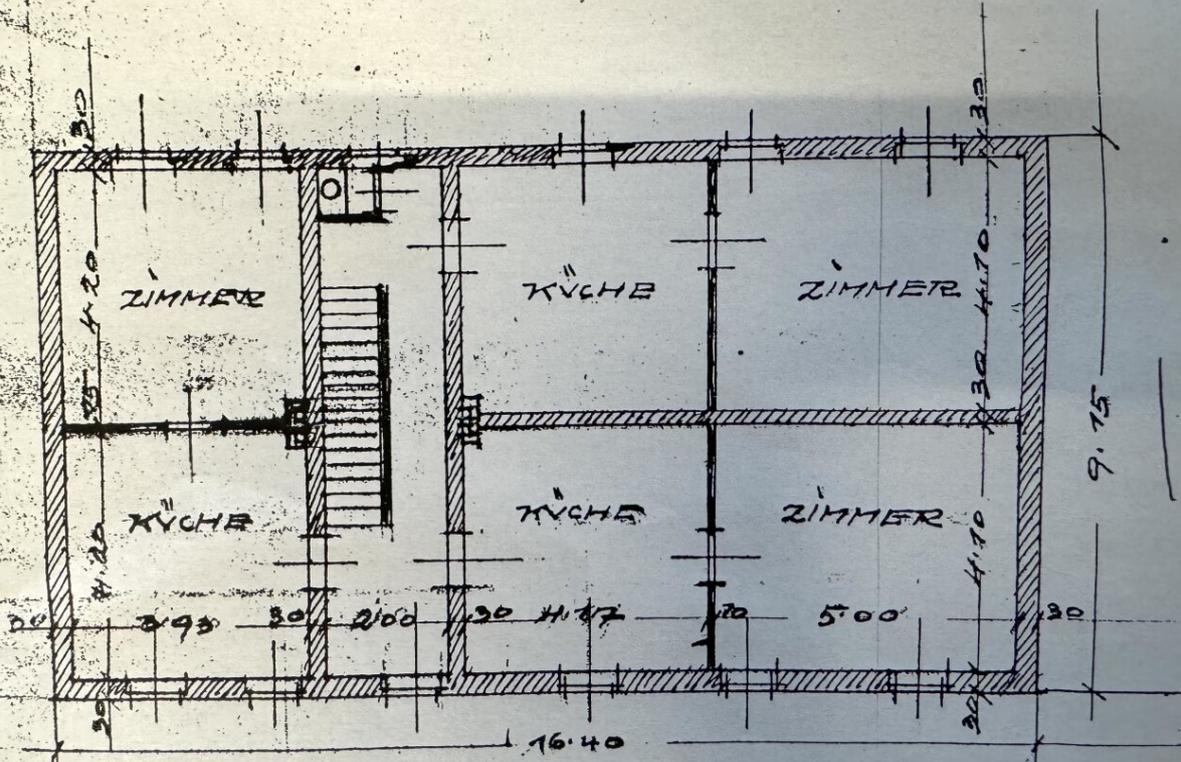
ORIS.BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch auf...



PARTERRE GESCHOSS

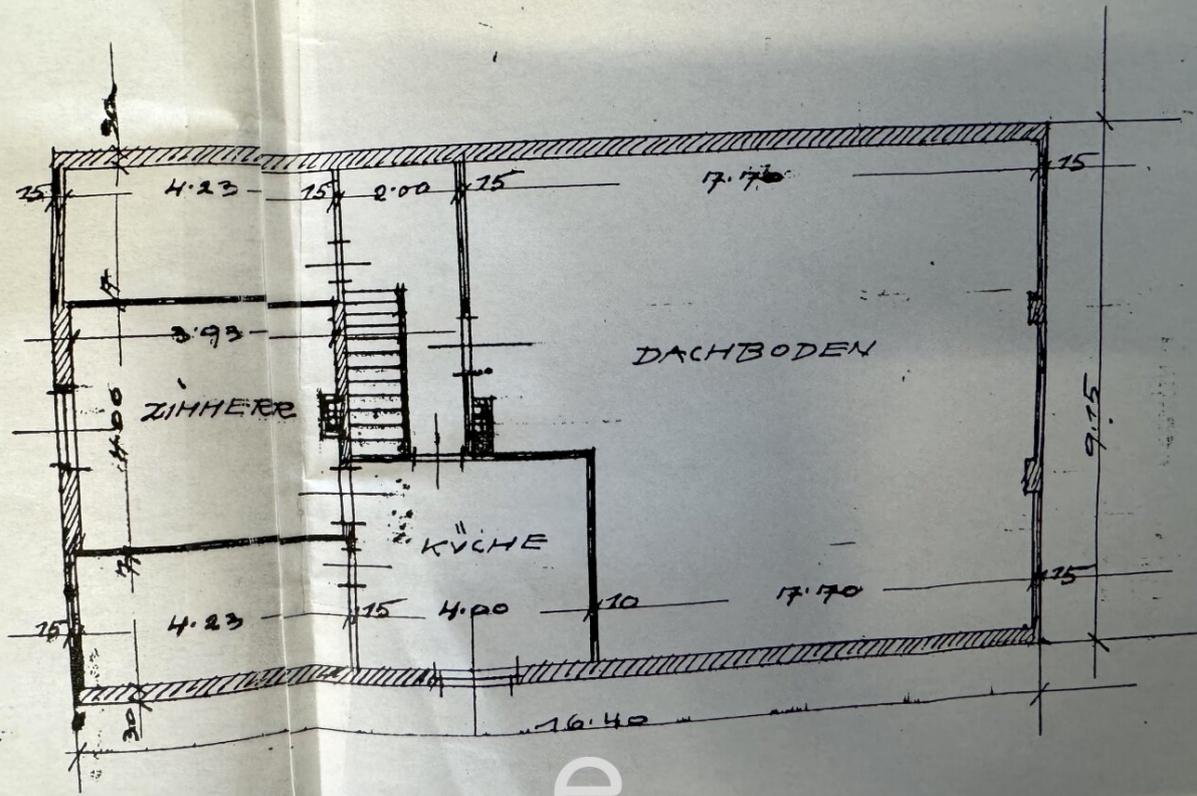


I. STOCK.

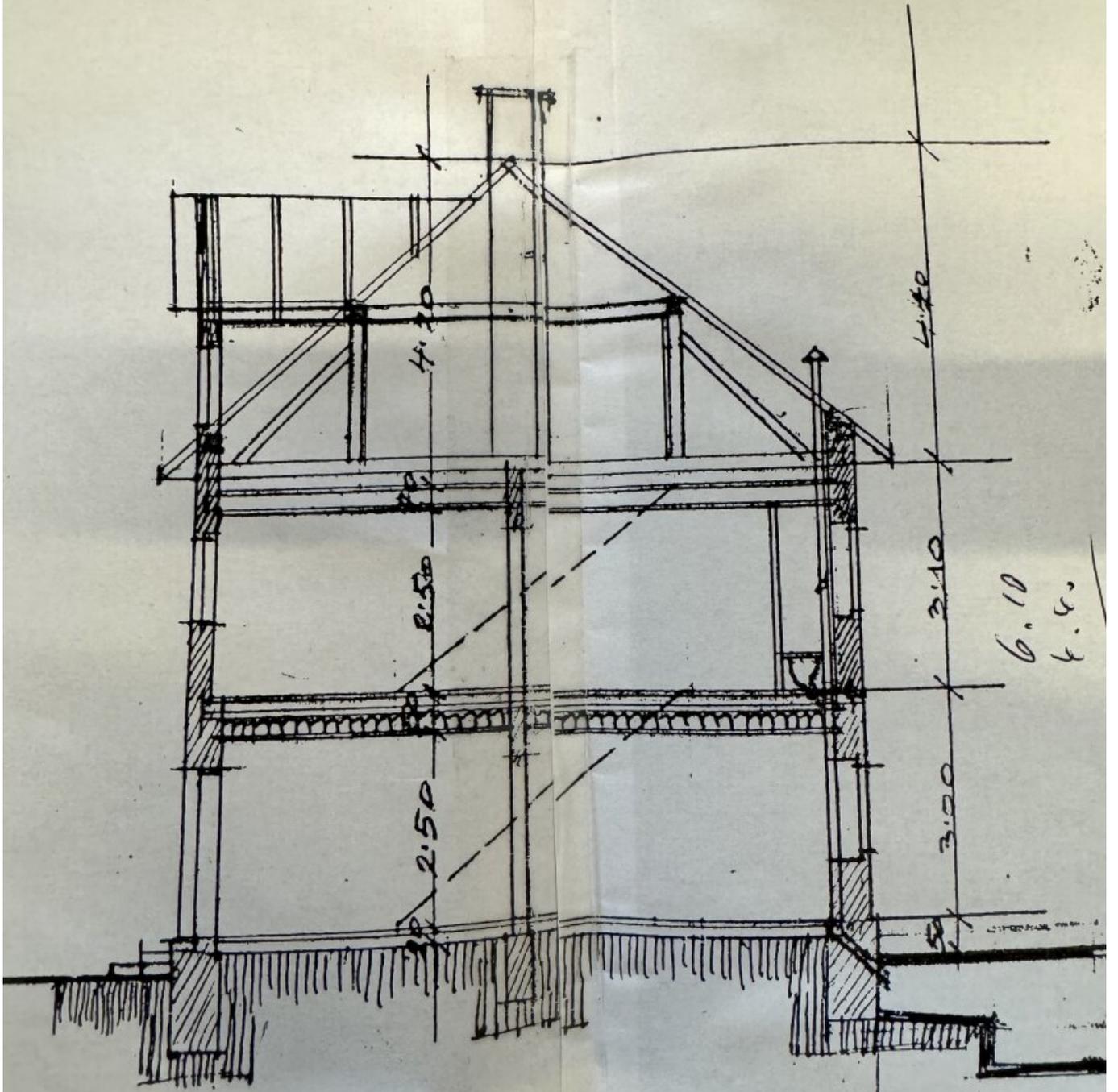


e

DACHGESCHOSS.



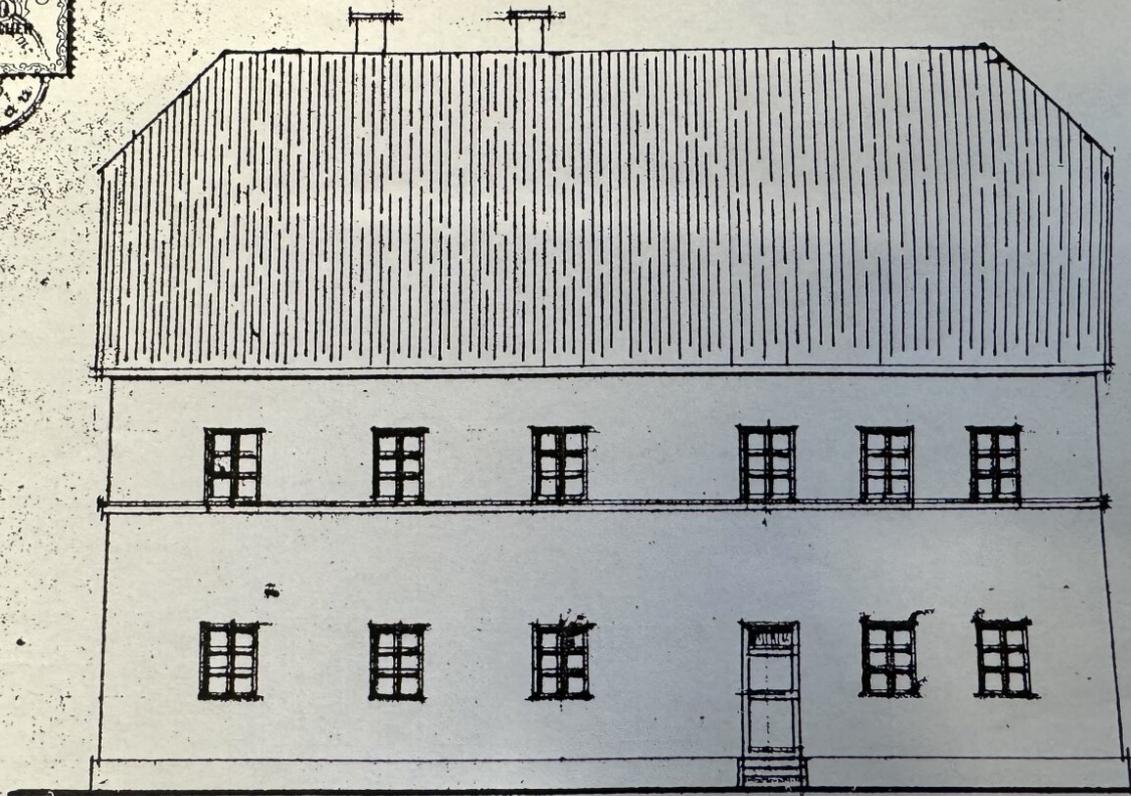
SCHNITT A-B.



e



STRASSEN-ANSICHT



e

Objektbeschreibung

Das **Mehrfamilienhaus** befindet sich **auf einem Grundstück (Nr. 1021/3) mit rd. 629m²** und verfügt über eine **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 255m² auf 3 Ebenen**. Ideal für Großfamilien, Heimwerker, Bastler oder um Arbeiten & Wohnen zu verbinden.

Wohneinheit I im Erdgeschoss: verfügt über eine Wohnfläche von rd. 106,41m² 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, der Elektroverteiler wurde 2012 erneuert, das Dachgeschoss ist noch ausbaubar für zusätzlichen Wohnraum. - komplett sanierungsbedürftig, nicht bezugsfertig!

Das Grundstück ist nicht an die Ortswasserleitung angeschlossen, Brunnen vorhanden.

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 594m² 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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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