

**Repräsentative Wohnung (81m<sup>2</sup>) für Anleger oder  
Eigenbedarf in Ertragshaus mit altherwürdiger Provenienz!**

**√KVB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 4423**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,48
<b>Kaufpreis:</b>	291.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

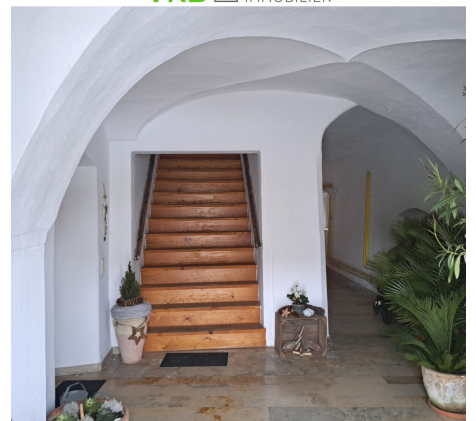


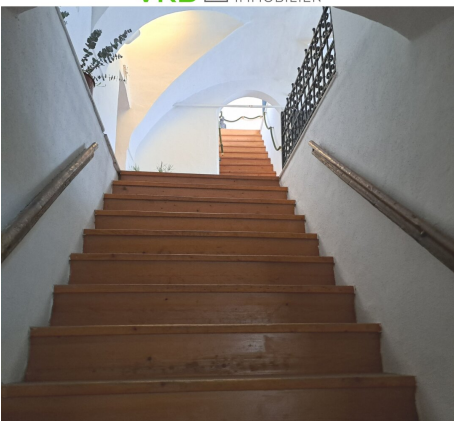
### Hermann Langanger

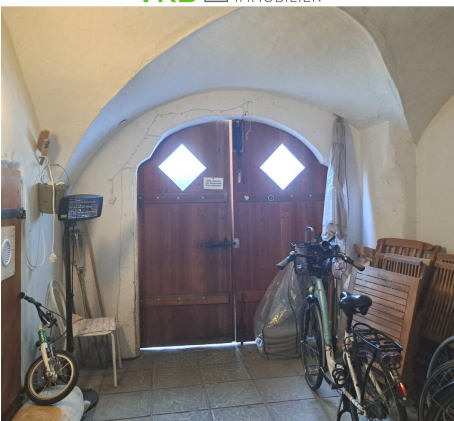
VKB-Immobilien GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 47  
4600 Wels

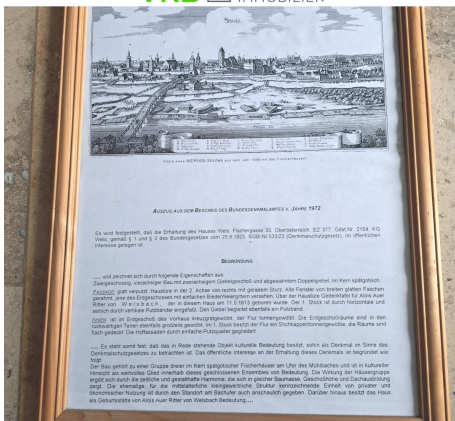
T +43 732 7637-  
H +43 676 83 667 782

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









## Objektbeschreibung

**Die repräsentative Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten, renovierten Haus im Zentrum von Wels.**

**Geburtshaus des Naturwissenschaftlers und ehem. Direktors der österreichischen Staatsdruckerei Alois Auer Ritter von Welsbach (1813-1869).**

**Es handelt sich um die im Dachgeschoß gelegene Wohnung Top 5 mit ca. 81m<sup>2</sup> NFL. Die Wohnung ist zur Zeit bestandsfrei.**

**Als Besonderheit in dieser Wohnung kann man die mittig gelegene Dachterrasse ansehen. Zur Wohnung gehörig ist noch ein Kellerabteil.**

Da die in beiden Gebäuden sich befindlichen Tops/Wohneinheiten barifiziert sind, kann man diese auch einzeln erwerben.

Im Haus 1 befindet sich im EG Top 1 und Top 2 mit ca. 104m<sup>2</sup> Nutzfläche, Im Obergeschoß befindet sich Top 3, welches schon einen neuen Besitzer/Liebhaber gefunden hat, und Top 4 mit ca. 75m<sup>2</sup> Nutzfläche,

Im Dachgeschoß des Gebäudes befinden sich Top 5 mit ca. 81m<sup>2</sup> und noch Top 6 mit ca. 70m<sup>2</sup>.

Im Haus 2, direkt daneben gelegen befindet sich die Wohneinheit Top 7 mit ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 3 Ebenen gelegen. mit einem zugewiesenen KFZ Abstellplatz direkt vor dem Vorgarten gelegen.

Die Mieteinheiten sind alle mit befristeten Mietverträgen vergeben, Top 5 und Top 6 sind zur Zeit bestandsfrei.

Für alle Wohneinheiten ist noch ein eigenes Kellerabteil zugehörig.

Parkplätze, Tiefgaragenabstellplätze sind in unmittelbarer Nachbarschaft genügend verfügbar, es gibt auch die Möglichkeit vom Magistrat der Stadt Wels eine Bewohner Parkkarte zu erhalten.

Der rückwärtige, gepflegte Garten dient als Ruhe Oase für die Mieter.

**Energieausweis: HWB 121 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,48**

Kaufpreisberechnung nach m<sup>2</sup> Brutto 3600.- Euro/m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 291.600.-**

**Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung mit Hr. Langanger Hermann unter der Telefonnummer 0676 83667 782.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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