

## Die schöne Rosa - Charmantes Zinshaus in der Ringstraße Wels



**Objektnummer: 5753/516647487**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	337,49 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	134,73 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	82,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



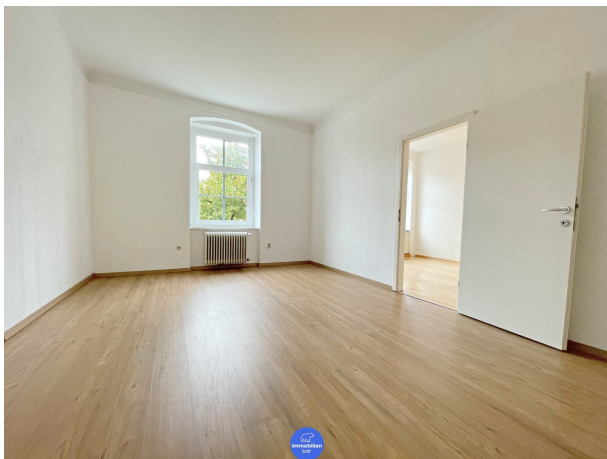
### Immobilien Bär – Christoph Blank

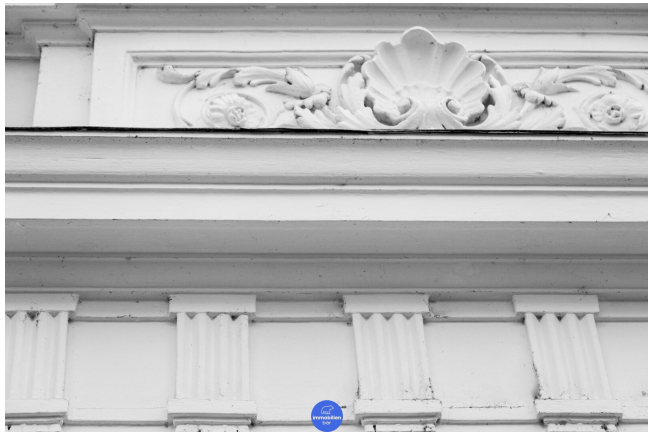
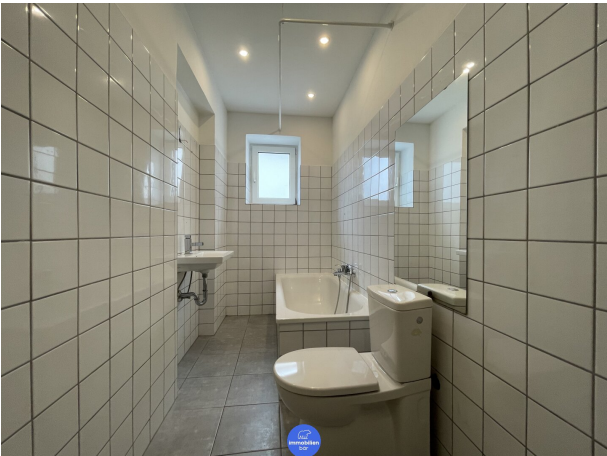
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

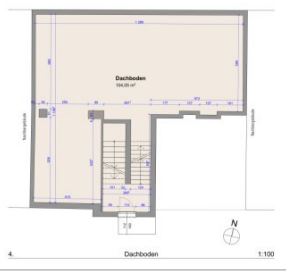
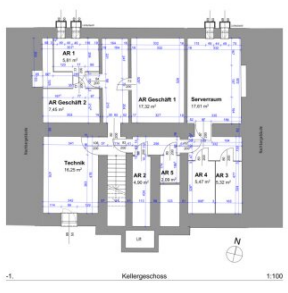
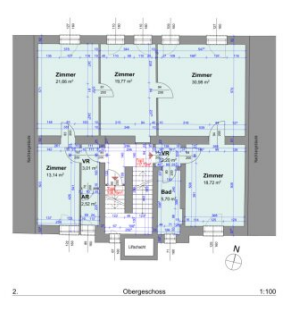
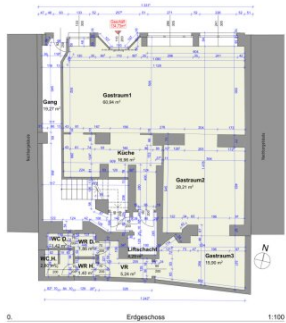
T +43 699 10150515

H +4369910150515









Geschäft	TOP 1	TOP 2
Küche	10,20	10,20
Bad	5,10	5,10
WC	1,40	1,40
Wohnung	20,50	20,50
Verdacht	0,10	0,10
<b>Summe</b>	<b>37,30</b>	<b>37,30</b>

Geschäft	TOP 3	TOP 4
Küche	10,20	10,20
Bad	5,10	5,10
WC	1,40	1,40
Wohnung	20,50	20,50
Verdacht	0,10	0,10
<b>Summe</b>	<b>37,30</b>	<b>37,30</b>



**LEGENDE**

■ Mauerwerk (Innenbereich)	■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk
■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk
■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk
■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk
■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk (außenbereich)	■ Mauerwerk

Ist-Vorlage ist mit der geplanten Bauführung einverstanden und erheben keinen Einspruch

IST-NR.:     Anwahr     Anschrift     Unterschrift

### Bestandsplan

BALU/VORHABEN:     4800 Wohn-Ringstraße-36

Bestandsplan Mehrfamilienhaus Ringstraße 36 "Haus Ross"

IST-NR.: 208     EZ: 108     KG: 81242 Wohn

AMTLICHE VERMERKE:

BALUWERBER:     STAJNE Living GmbH  
Rammrothstraße 18 41220 Lintz  
TEL: 099915022317

GRÜNDEIGENTÜMER:     STAJNE Living GmbH  
Rammrothstraße 18 41220 Lintz  
TEL: 099915022317

BALUFÖHRER:

PLANVERFASSER:     STAJNE Living GmbH  
Rammrothstraße 18 41220 Lintz  
Möb. und Bauplan-Entwickler     TEL: 099915022317

PLANNHALT:     Lageplan, Obergeschoss, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachboden

PLANNUMMER:     BP\_2501

MASSSTAB:     1:500, 1:100     GEZ.:     RM     DATUM:     23.01.2025



## Objektbeschreibung

### **Rosa die schöne - Ein Zinshaus mit altherwürdigem Charme**

#### **die schöne - Übersicht**

Das Zinshaus aus dem Baujahr 1899 befindet sich mitten im Zentrum der Einkaufsstadt Wels. Nahe dem Stadtplatz und gleichzeitig dem Bahnhof besticht das Objekt auf den ersten Blick. Die pompöse Stuckfassade macht dem Namen, ROSA die Schöne, alle Ehren.

#### **die schöne - Aufteilung**

Das Zinshaus teilt sich auf 4 Ebenen plus Keller und Dachraum. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Geschäftsfläche. In den 3 darüberliegenden Wohnebenen gibt es 4 Wohnungen mit unterschiedlichen Raumgrößen. Auch alle Wohnungen sind erfolgreich vermietet. Zu jeder Wohnung zählt ein Kellerabteil. Der Dachraum bietet in Zukunft Potenzial für einen Ausbau.

#### **die schöne – Rendite**

Aufgrund der Vollvermietung können Sie mit regelmäßigen und laufenden Mieteinnahmen rechnen. Neben der Geschäftsfläche und den vier Wohnungen bringt zusätzlich auch ein Handymast am Haus Mieteinkünfte ein. Die begehrte städtische Lage bietet zudem eine Grundlage für eine stabile Vermietungslage. Somit handelt es sich um eine ausgezeichnete Investmentmöglichkeit in der Stadt Wels.

## Highlights

- Zentrale Lage mitten in Wels
- Nahe Stadtplatz & Bahnhof
- Inkl. Geschäftsfläche (vermietet)

- Inkl. 4 Wohnungen (vermietet)
- Inkl. Keller
- Inkl. Dachraum
- Handymast (jährl. Einkünfte)
- Heizung: Fernwärme

**Aktuelle Mieteinkünfte (netto) / Jahr € 46.640,04**

**Kaufpreis € 1.350.000,-**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap