

Kontakt



Ing. Michael Renner

Telefon : **+43/664/3531384**
E-Mail : **michael.renner@neonovus.at**
Büro : **Neonovus GmbH**
Adresse : **4600 Wels, Adlerstraße 1**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3747/24**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Oberösterreich**
Adresse: **4600 Wels**
Kaufpreis: **€ 459.000,-**
Wohnfläche: **ca. 280,00 m²**
Zimmer: **9**

Beschreibung

VERKAUFT!!! Generalsaniertes 2-Familienhaus in zentraler Siedlungslage mit 2 separaten Wohneinheiten

VERKAUFT!!! Generalsaniertes 2-Familienhaus in zentraler Siedlungslage mit 2 separaten Einheiten

Dieses großzügig gestaltete Mehrparteienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über 2 getrennte Eingänge. Das Objekt wurde im Jahr 1971 um das Obergeschoss und das Dachgeschoss in Ziegelbauweise erweitert, ein kleiner Teil des Erdgeschosses ist ein Bestand aus 1937.

Im Jahr 2004 wurde das Wohnhaus generalsaniert, hierzu wurden die vorhandenen Fenster gegen Kunststofffenster mit einer 2-fach Verglasung der Marke Actual getauscht, zusätzlich erhielt das Objekt einen Vollwärmeschutz mittels Wärmedämmverbundsystem.

Im Zuge der Generalsanierung wurde die Wohnfläche im Erdgeschoss um ca. 60m² erweitert, zusätzlich wurde am nördlichen Teil des Hauses ein Keller angebaut, der als Werkstatt Verwendung fand.

Das Objekt wird mittels Heizöl-Zentralheizung beheizt, im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, im Obergeschoss und Dachgeschoss mittels Heizkörpern.

Die Lage der Liegenschaft befindet sich in einer zentralen Siedlung im Ortsteil Vogelweide in Wels.

Eine Wohnfläche von rund 280m² mit 9 Wohnräumen auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss aufgeteilt bietet dem neuen Eigentümer ein äußerst geräumiges Eigenheim für sich und seine Familie. Eine Wohnung ist im Erdgeschoss situiert, die andere Wohneinheit ist im Obergeschoss/Dachgeschoss gelegen und verfügt über einen südlich/östlich ausgerichteten Balkon mit einer Fläche von insgesamt rund 30m².

Das Grundstück mit rund 628m² Gesamtfläche bietet den idealen Rückzugsort nach getaner Arbeit um die Abendstunden auf der gartenseitigen Terrasse genießen zu können.

Zusätzlich befinden sich an der westlichen Grundgrenze 3 Stellplätze für PKW auf Eigengrund.

Die Wohnräume sind allesamt in einem guten/sehr guten Zustand, das Objekt wird als möbliert verkauft (Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Werkstatt KG, Wohnzimmerversbau, Bar, etc.).

Für Anleger besteht auch die Möglichkeit die Wohnungen, getrennt zu einem ortsüblichen Nettomietzins von 8,00€ bis 10,00€ zu vermieten.

Daraus ergibt sich eine Nettorendite für das gesamte Objekt von rund 5,5%.

Der Heizwärmebedarf laut Energieausweis liegt bei 97 kWh/m²a, Klasse C, fGEE 1,62

Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.

Wenn Sie diese Immobilie besichtigen wollen, dann vereinbaren Sie einen Termin mit Herrn Ing. Renner unter 0664/353 13 84.

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Kaufpreis:	€ 459.000,-
Betriebskosten:	€ 45,-
Heizkosten:	€ 155,-
Ertrag:	€ 25.199,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 280,00 m ²
Grundstücksgrösse	ca. 628,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 145,00 m ²
Terrassenfläche:	25 m ²
Balkonfläche:	30 m ²
Kellerfläche:	55 m ²

beziehbar ab:	ab sofort
Zimmer:	9.5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	teil unterkellert
Abstellplatz:	3
Anzahl d. Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Öl
Baujahr:	ca. 1937
Zustand:	sehr gut
HWB:	97.0 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.62
Klasse FGEE:	C

Lage: Stadtrand; **Ausstattung:** Bad, Küche, Sauna, Kamin, Anzahl Wohneinheiten 2, unterkellert; **Bauweise:** Ziegelmassiv



2-FAMILIENHAUS



280m² Wohnfläche, 628m² Grundstück













