

**\*\*\*ANLEGER AUFGEPASST\*\*\* Hier stehen 8 neue  
Vollvermietete Reihenhäuser in Wels zum Kauf da  
\*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***



**Objektnummer: 5950/3851**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	16
<b>Terrassen:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	14
<b>Garten:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	3.154.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

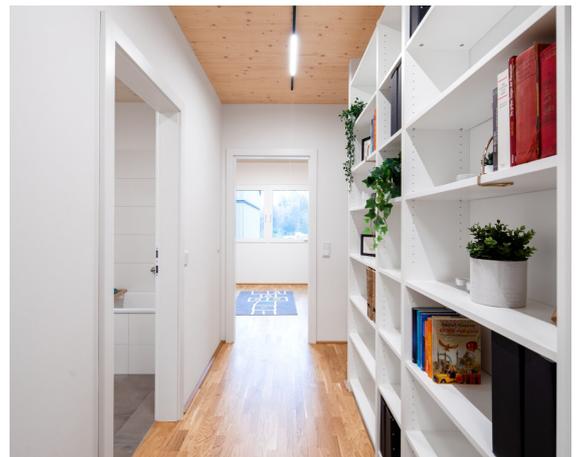


**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T O  
H +  
Ge  
Ver



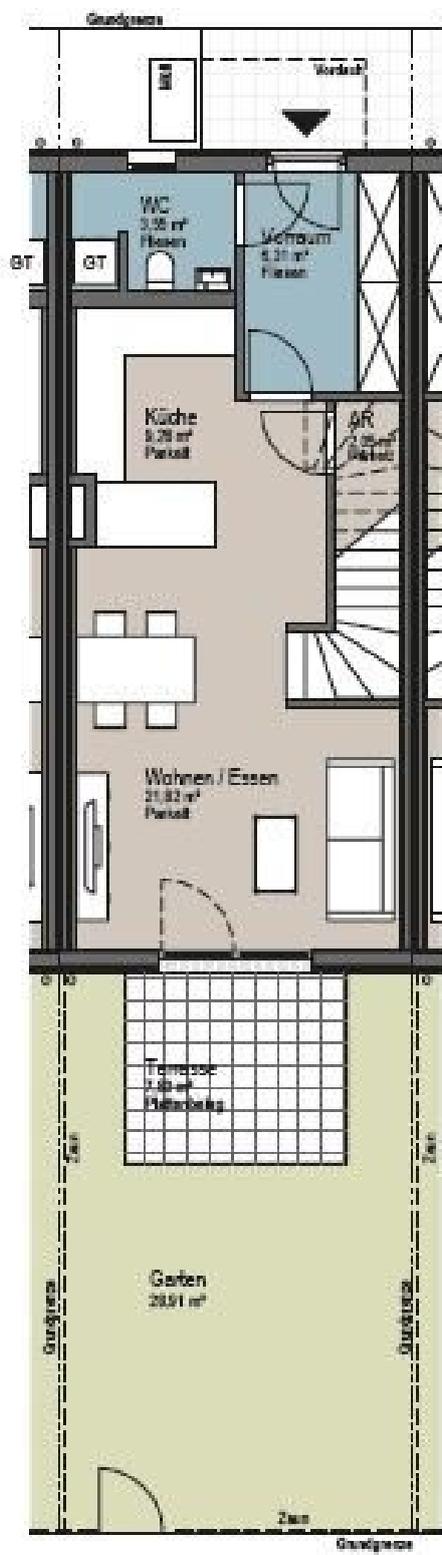


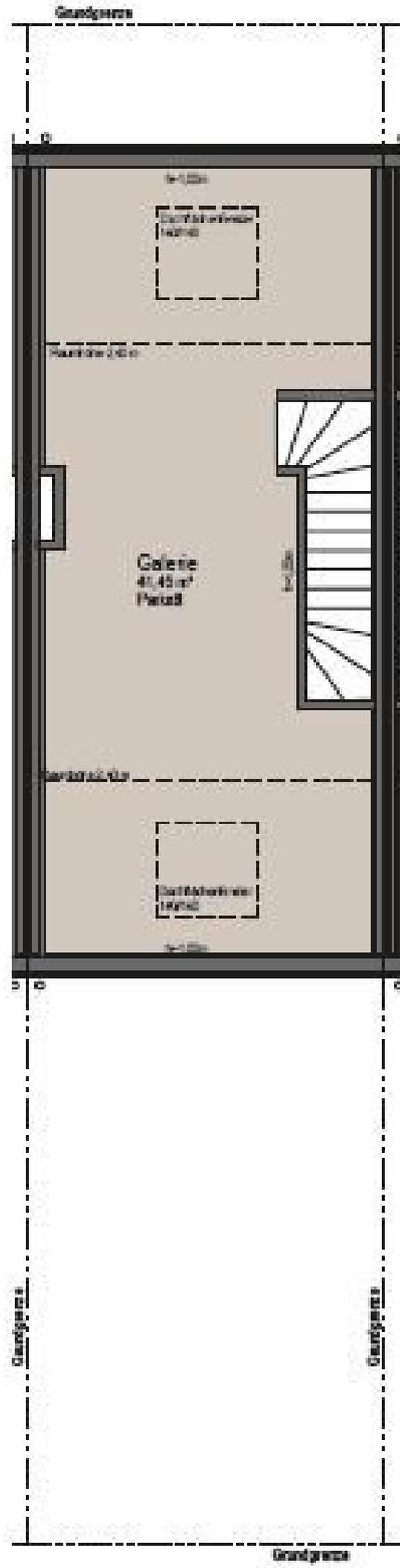


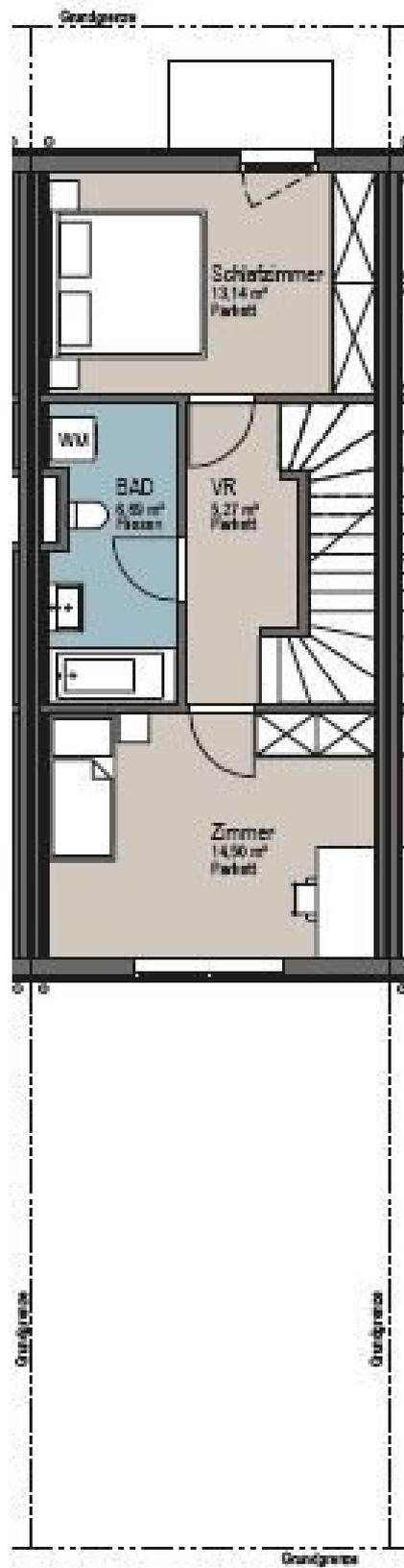












OG

VERKAUFT

MUSTERHAUS



## Objektbeschreibung

**\*\*\*ANLEGER AUFGEPASST\*\*\* Hier stehen 8 neue Vollvermietete Reihenhäuser in Wels zum Kauf da \*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***

Es stehen insgesamt 8 Reihenhäuser in der Reihe D zum Kauf frei. Diese Objekte gehört zu der Reihenauslage Pure Urban und sind mit insg. 14 Parkplätzen ausgestattet. Im Erdgeschoß befindet sich eine offene Wohn/Ess/Küche mit herrlichen Blick auf den aufgeschlossenen Garten mit Terrasse. Unter der Treppe ist eine Abstellkammer angeordnet, die optimalen Stauraum bietet. Das Gäste WC sowie der Technikraum befinden sich im Erdgeschoss. In der 1. Etage erwarten Sie 2 Schlafzimmer und das Hauptbadezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Das Dachgeschoß offeriert eine ausgezeichnete Ausbaumöglichkeit, um weitere Zimmer zu errichten. In der kalten Jahreszeit wird Ihr Haus über eine Fußbodenheizung warmgehalten. Die Parkplätze sind im Kaufpreis inkludiert. Die Häuser werden Schlüsselfertig und voll Vermietet an Sie übergeben. Die Mietverträge sind alle befristet. Wir haben bei den 8 Häusern eine Jahres netto Miete von ca.109.200,00€. Es besteht auch die Option die Häuser Separat zu kaufen.

### Raumaufteilung

**EG:** Vorraum - Gäste WC - Technikraum - Küche - Wohn/Esszimmer- Abstellraum - Terrasse - Garten

**1.OG:** Vorraum - Badezimmer - Schlafzimmer - Büro/Kinderzimmer

**DG:** ca.41,56 m<sup>2</sup> große Galerie mit Ausbaumöglichkeit und Parkettboden - 2 Dachfenster-Fenster

### Lage

Augenblicklich gelangen Sie zu unterschiedlichen Nahversorgern, Kindergarten, Krabbelstube etc. Das bekannte Einkaufszentrum SCW ist fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Am Berg/Lichteneggerstraße ist ca. 350 m entfernt. Auf die Autobahnauffahrt A8 gelangen Sie in nur wenigen Autominuten. Im Großen und Ganzen eine ausgesprochen gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [0664 386 26 80](tel:06643862680) zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-MAIL, TELEFONNUMMER).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap