



PRAKTISCHE 1-ZIMMER ANLEGER- WOHNUNG

IM WELSER ZENTRUM



Eisenhowerstraße 19
4600 Wels

Top W15



Diese praktische 42 m² 1-Zimmer Anlegerwohnung bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger in einer der begehrtesten Gegenden von Wels. Mit ihrer zentralen Lage und der Nähe zum Welser Bahnhof ist sie ideal gelegen und bietet Ihren Mietern die perfekte Ausgangsposition um den gesamten Oberösterreichischen Zentralraum zu erreichen.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Zimmer, das als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann, sowie einer kleinen Küche, einem Badezimmer sowie einer extra Toilette. Sie ist funktional gestaltet und bietet alles, was ein Mieter für ein komfortables Leben benötigt.





Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in Wels, nur 9 Gehminuten vom Welser Bahnhof entfernt. Diese begehrte Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sondern auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Ein perfekter Ort für einen kleinen Ausflug, ist der Welser Tiergarten, der nur wenige Minuten entfernt ist und auch zu Fuß erreichbar ist. Hier können Sie als Besucher die satte Farbenpracht und vielfältige Schönheit von mehr als 100 verschiedenen Tierarten in der wunderschönen Landschaft des Stadtparks genießen.



DATEN

Wohnfläche: **42 m²**

Zimmer: **1**

Verfügbar für Anleger: **ab sofort**

Verfügbar für Eigennutzer: **30.09.2025**



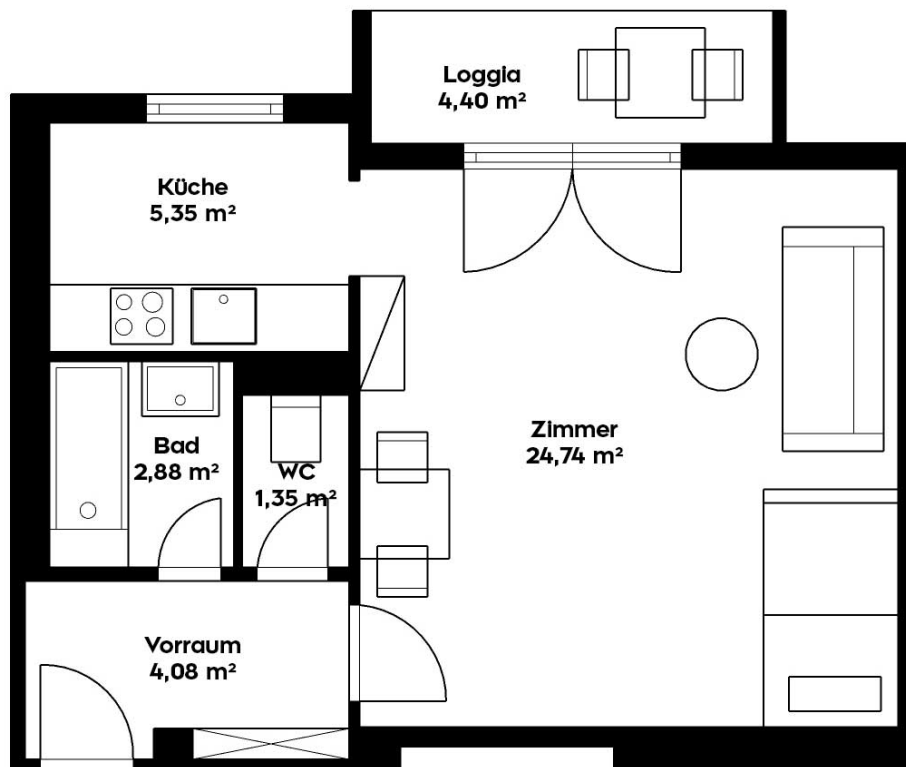
HIGHLIGHTS

- ◇ Zentral Lage
- ◇ Sehr verlässlicher Mieter
- ◇ Das Haus wurde 2015 saniert und es sind keine großen Sanierungen geplant
- ◇ Günstige Betriebskosten





Grundriss



Raumdaten

GESAMTWOHNFLÄCHE
42 m²

LOGGIA 4,40 m²

FAKTEN

Monatliche Belastung

Betriebskosten:	85,88 €
Heizkosten:	20,56 €
Rücklagen:	21,21 €
Sanierungsdarlehen:	48,15 €
Gesamt	175,80

Sanierungsdarlehen per 31.12.2023 € 6.465,78

Aktuelle Mieteinnahmen pro Monat brutto (kann noch indexiert werden) € 342,72

Laufzeit Mietvertrag 30.09.2025



KAUFPREIS

GESAMT: **EUR 125.000,-**

GRUNDBUCH:

KG 51242

EZ 2268

GST-Nr. 858

ENERGIEAUSWEIS:

HWB 25 kWh/m²

Energieklasse: A

f GEE,SK : 0,7 Klasse A

Gültig bis 29.01.2025

Provisionshinweis: 3% zzgl. Ust. vom Kaufpreis



WELS

46km² | 62.470 Einwohner/innen

Wels liegt im Herzen Oberösterreichs und ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort. Inmitten historischer Gebäude schlägt der Puls der Stadt. Feste, Feiern und Geselligkeit sind das Fundament des Zusammenhalts. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln. Auf einem Streifzug durch die Welser Einkaufsstraßen lässt sich so mancher Geheimtipp entdecken. Zahlreiche eigentümergeführte Betriebe, exklusive Boutiquen, aber auch bekannte

Filialisten sorgen für eine gute Mischung in der Innenstadt. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen Gaumenfreuden.

Die Welser Kaffeehäuser und, bei Sonnenschein, die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events (Volksfest, Fach- und Publikumsmessen), Kulturgenuß (Stadtheater und -halle, Hermenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Welios®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.



Entfernungen



Kindergarten 800m / 11min

Arzt 350m / 5min

Bahnhof 600m / 9min

Mittelschule 58m / 1min

Friseur 220m / 3min

Supermarkt 350m / 5min

Restaurant 650m / 9min

Fitnessstudio 400 / 6min

Tiergarten 1,3km / 17min



KONTAKT



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.