

# Die Schöne **Rosa**



**EIN ZINSHAUS MIT ALTEHRWÜRDIGEM CHARME**

Ringstraße 36 | 4600 Wels



# Die Schöne Rosa

- Zinshaus
- Grundfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>
- EG Geschäftslokal (vermietet)
- 3 Wohnebenen (vermietet)
  - Darin 4 Wohnungen (vermietet)
- Plus Keller und Dachraum
- Ca. 1990 umgebaut
- Heizung: Fernwärme

# Highlights

- Zentrale Lage mitten in Wels
- Nahe Stadtplatz & Bahnhof
- Inkl. Geschäftsfläche (vermietet)
- Inkl. 4 Wohnungen (vermietet)
- Inkl. Keller
- Inkl. Dachraum
- Handymast (jährl. Einkünfte)



# Die schöne Rosa

Das Zinshaus 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.

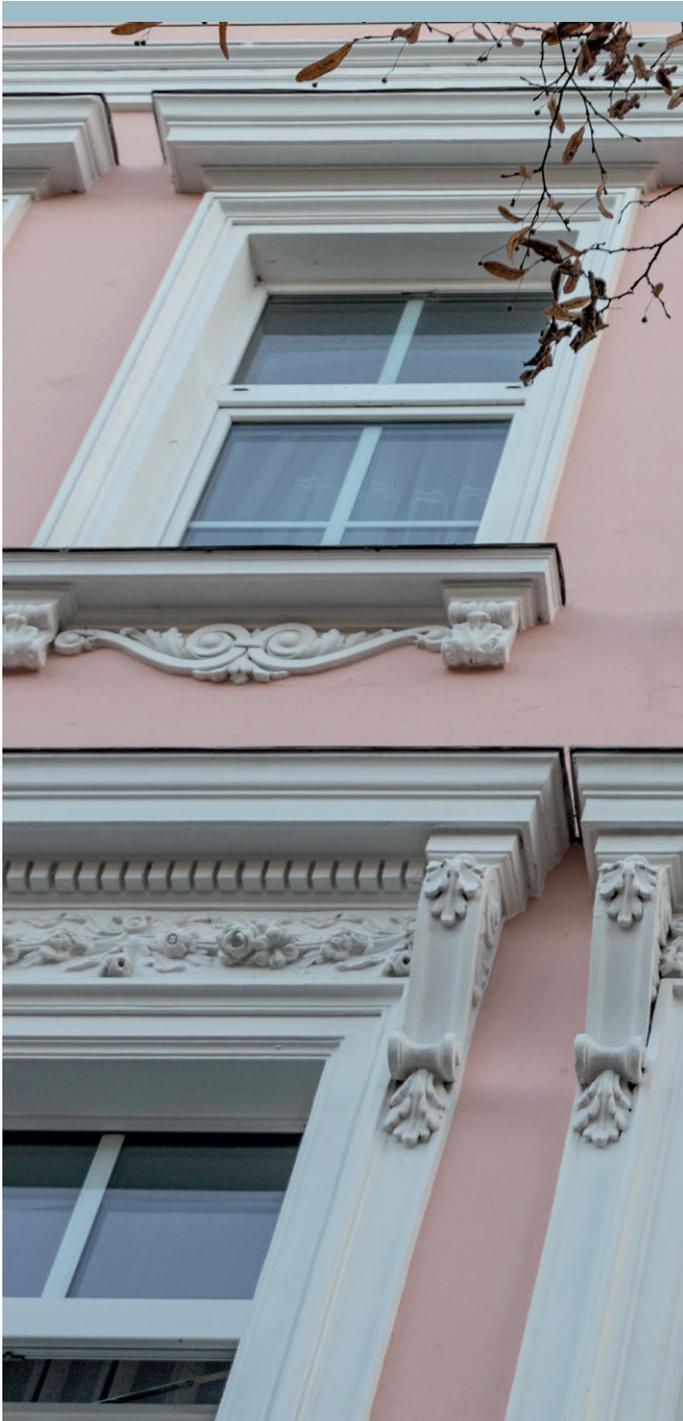
## Aufteilung

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.

## Rendite

Aufgrund der Vollvermietung können Sie mit regelmäßigen und laufenden Mieteinnahmen rechnen. Die begehrte städtische Lage bietet zudem eine Grundlage für eine stabile Vermietungslage. Somit handelt es sich um eine ausgezeichnete Investmentmöglichkeit in der Stadt Wels.





**KAUFPREIS € 1.350.000**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Aktuelle Nettomieteinkünfte  
€ 46.640,04 | Jahr

**GRUNDBUCH**

KG 51242 | EZ 168 I  
GST-NR 17

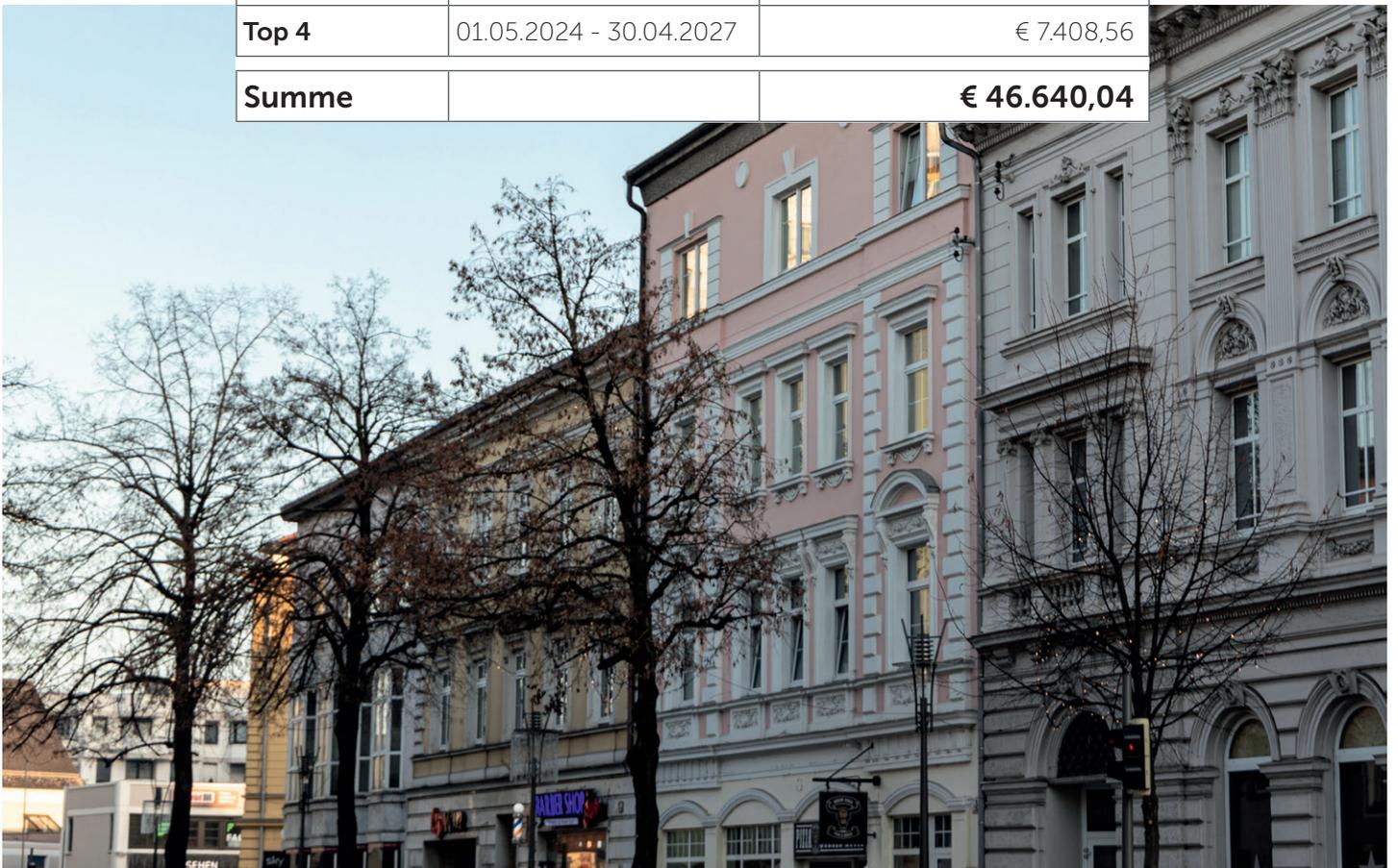
**ENERGIEAUSWEIS**

HWB 128 Energieklasse: D  
 $f_{GEE, SK}$  2,11 Energieklasse: D

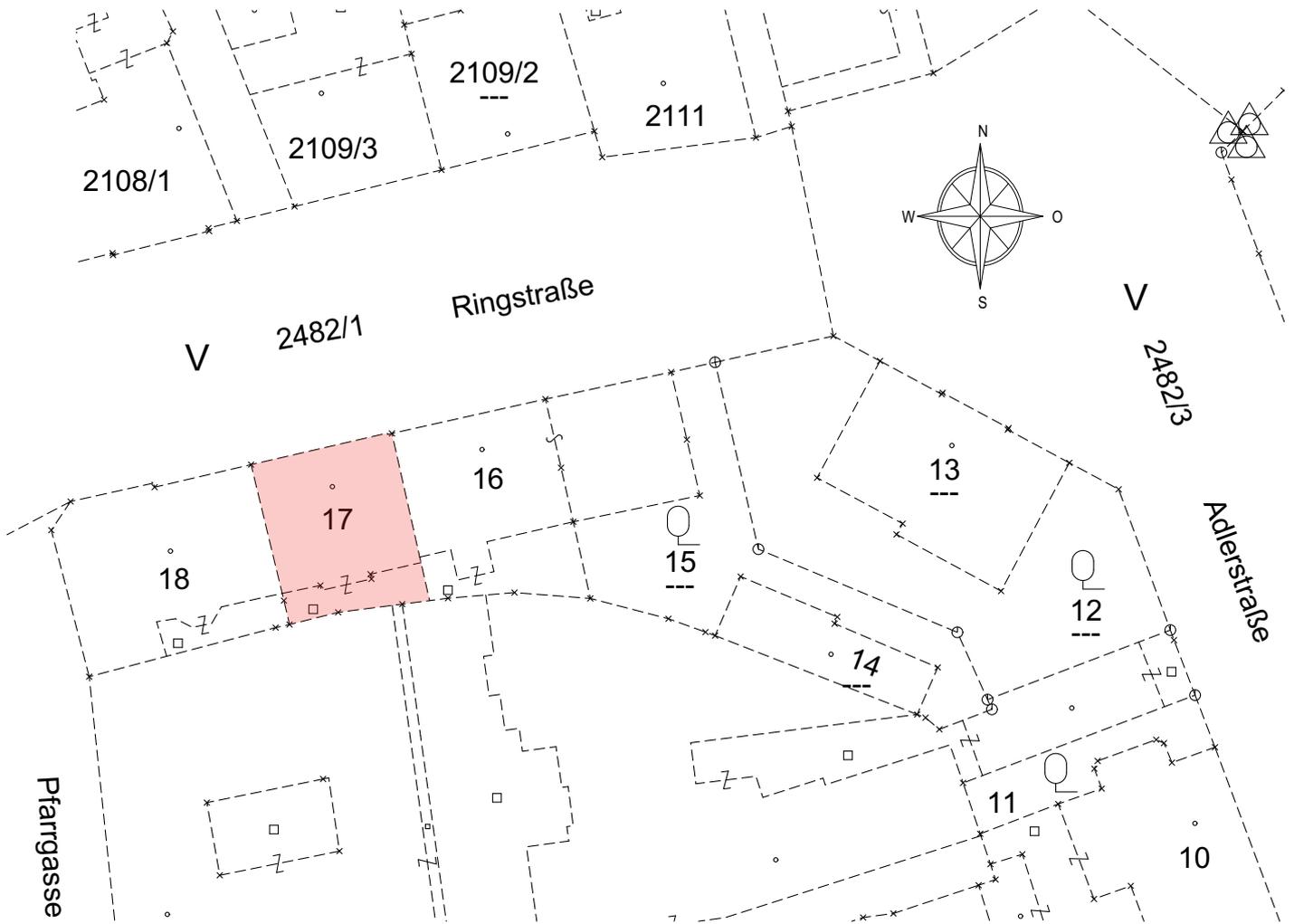
# MIETZINSLISTE

Die schöne Rosa, Ringstraße 36, 4600 Wels

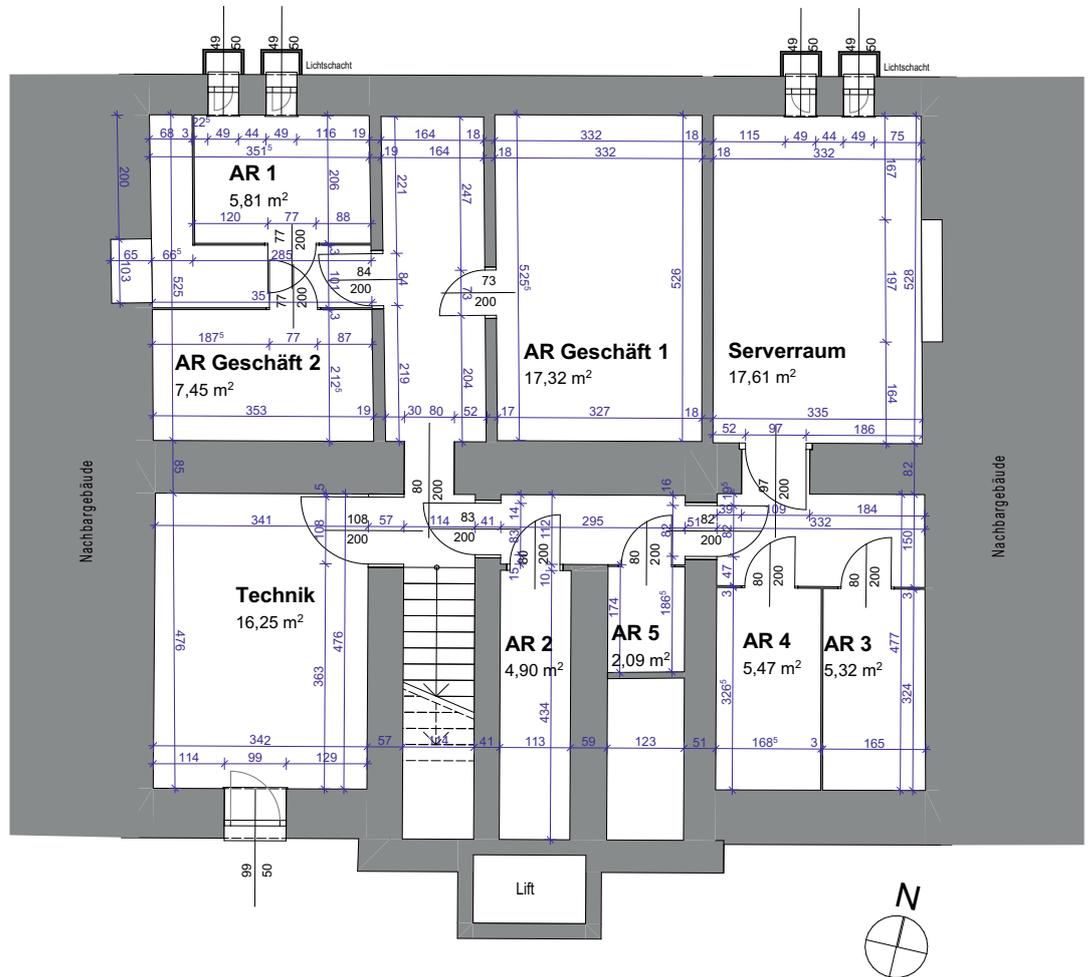
Einheit	Vertragsdauer	Miete (netto) / Jahr
Handymast	01.10.2005- unbefristet	€ 7.632,72
Lokal	01.11.2023 - 31.10.2026	€ 16.800,00
Top 1	01.09.2021 - 31.08.2027	€ 5.601,60
Top 2	01.01.2022 - 31.12.2024	€ 3.320,40
Top 3	01.03.2024 - 28.02.2027	€ 5.876,76
Top 4	01.05.2024 - 30.04.2027	€ 7.408,56
<b>Summe</b>		<b>€ 46.640,04</b>



# Lageplan



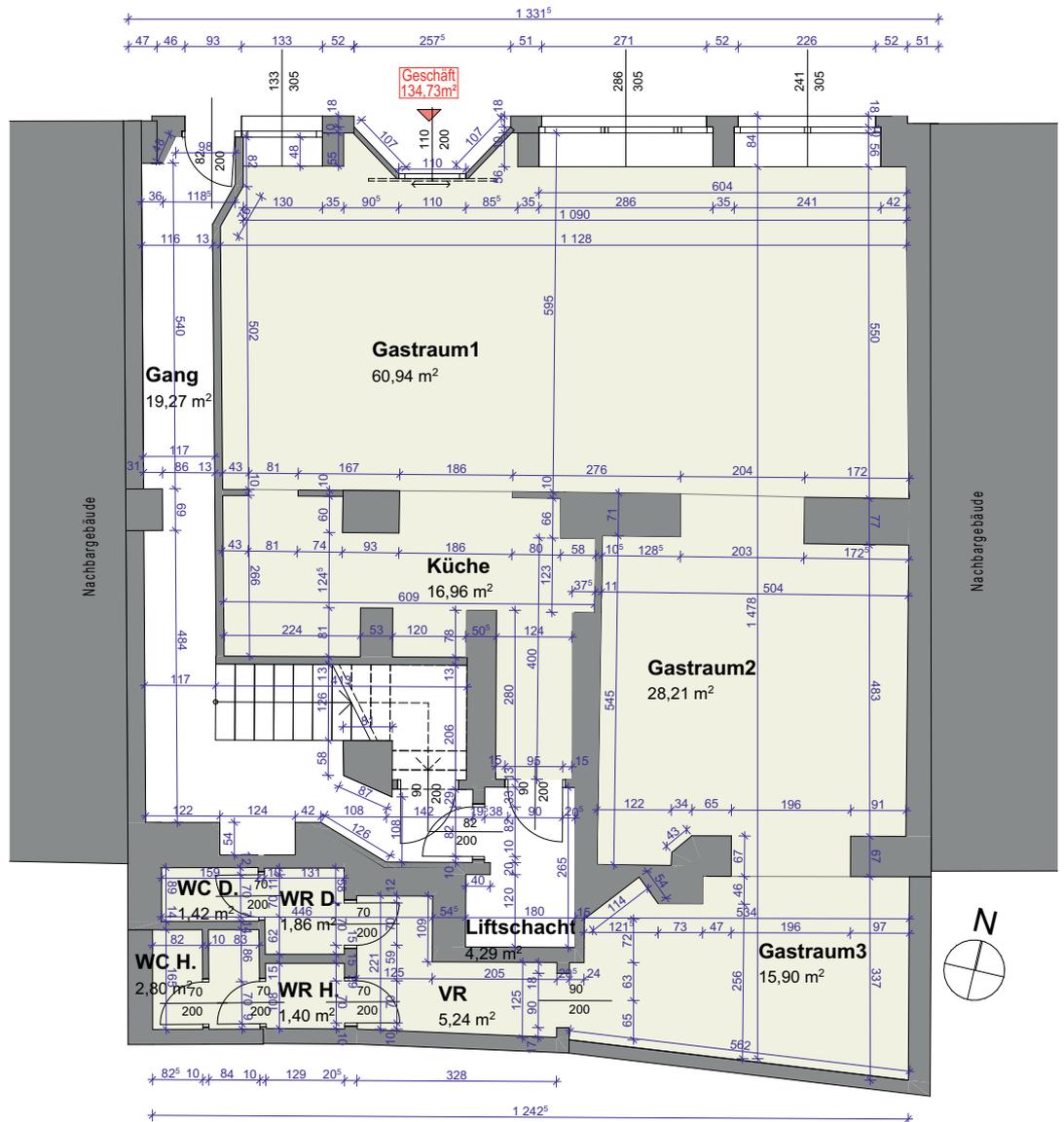
# Kellergeschoss



AR 1	5,81 m <sup>2</sup>
AR 2	4,90 m <sup>2</sup>
AR 3	5,32 m <sup>2</sup>
AR 4	5,47 m <sup>2</sup>
AR 5	2,09 m <sup>2</sup>
AR GESCHÄFT 1	17,32 m <sup>2</sup>
AR GESCHÄFT 2	7,45 m <sup>2</sup>
SERVERRAUM	17,61 m <sup>2</sup>
TECHNIK	16,25 m <sup>2</sup>

**SUMME 82,22 m<sup>2</sup>**

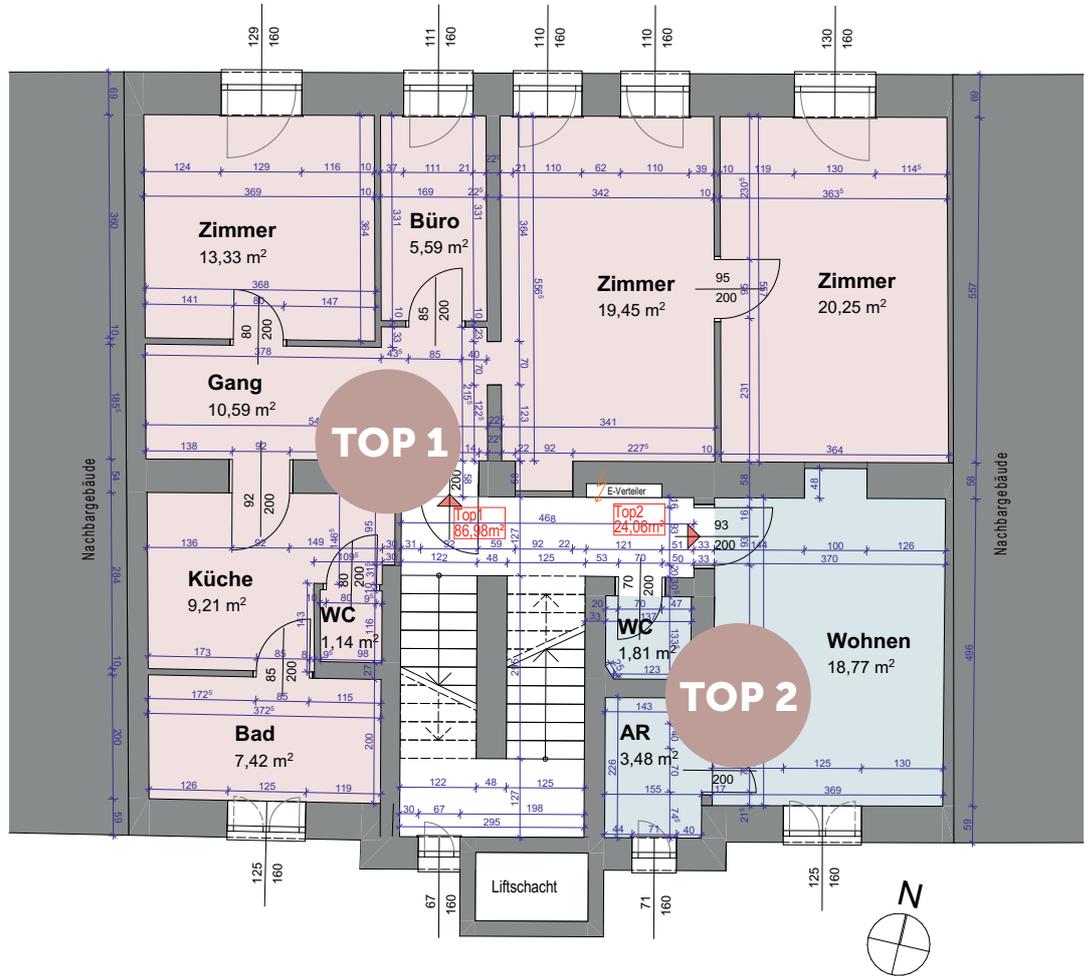
# Erdgeschoss



GANG	19,27 m <sup>2</sup>	KÜCHE	16,96 m <sup>2</sup>
		GASTRAUM 1	60,94 m <sup>2</sup>
		GASTRAUM 2	28,21 m <sup>2</sup>
		GASTRAUM 3	15,90 m <sup>2</sup>
		VORRAUM	5,24 m <sup>2</sup>
		WASCHRAUM DAMEN	1,86 m <sup>2</sup>
		WC DAMEN	1,42 m <sup>2</sup>
		WASCHRAUM HERREN	1,40 m <sup>2</sup>
		WC HERREN	2,80 m <sup>2</sup>

**SUMME 134,73 m<sup>2</sup>**

# 1 Obergeschoss

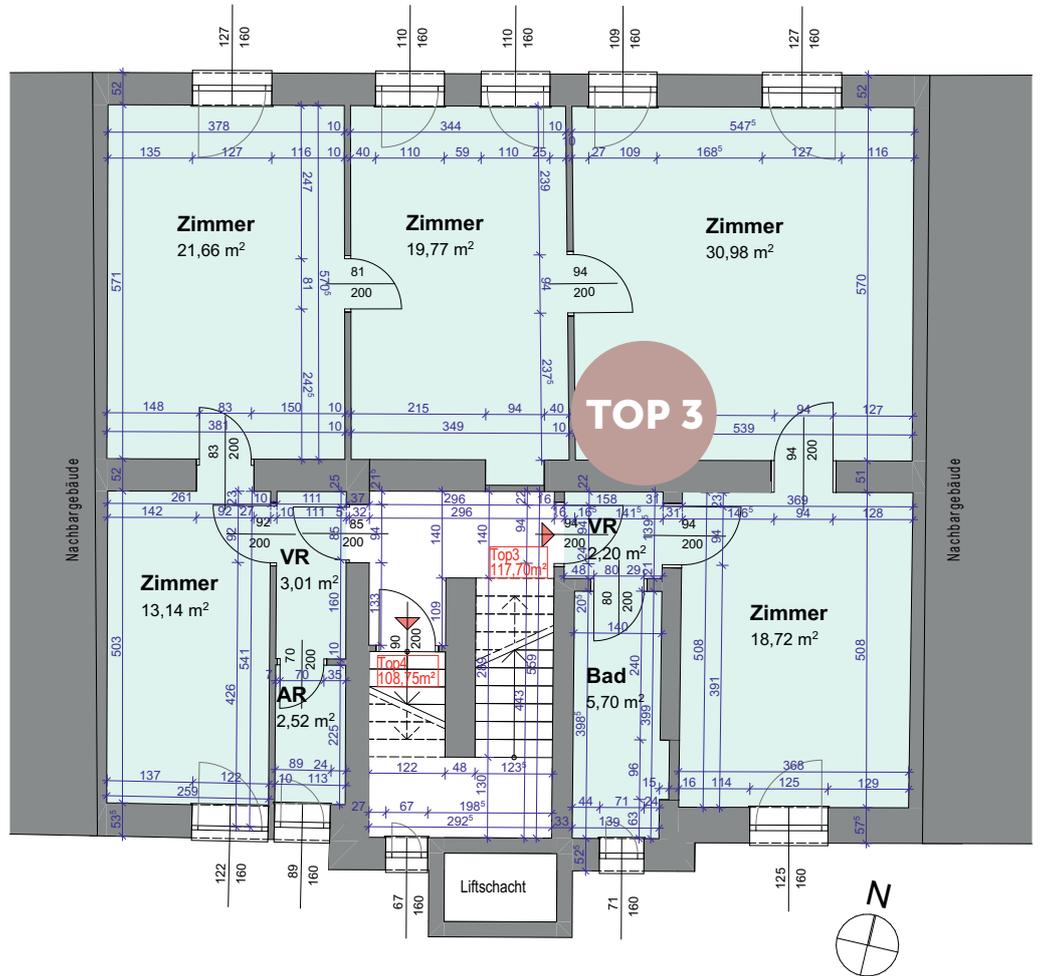


TOP 1		TOP 2	
KÜCHE	9,21 m <sup>2</sup>	WOHNEN	18,77 m <sup>2</sup>
BAD	7,42 m <sup>2</sup>	WC	1,81 m <sup>2</sup>
WC	1,14 m <sup>2</sup>	AR	3,48 m <sup>2</sup>
GANG	10,59 m <sup>2</sup>		
BÜRO	5,59 m <sup>2</sup>		
ZIMMER 1	13,33 m <sup>2</sup>		
ZIMMER 2	19,45 m <sup>2</sup>		
ZIMMER 3	20,25 m <sup>2</sup>		

SUMME 86,98 m<sup>2</sup>

SUMME 24,06 m<sup>2</sup>

# 2 Obergeschoss

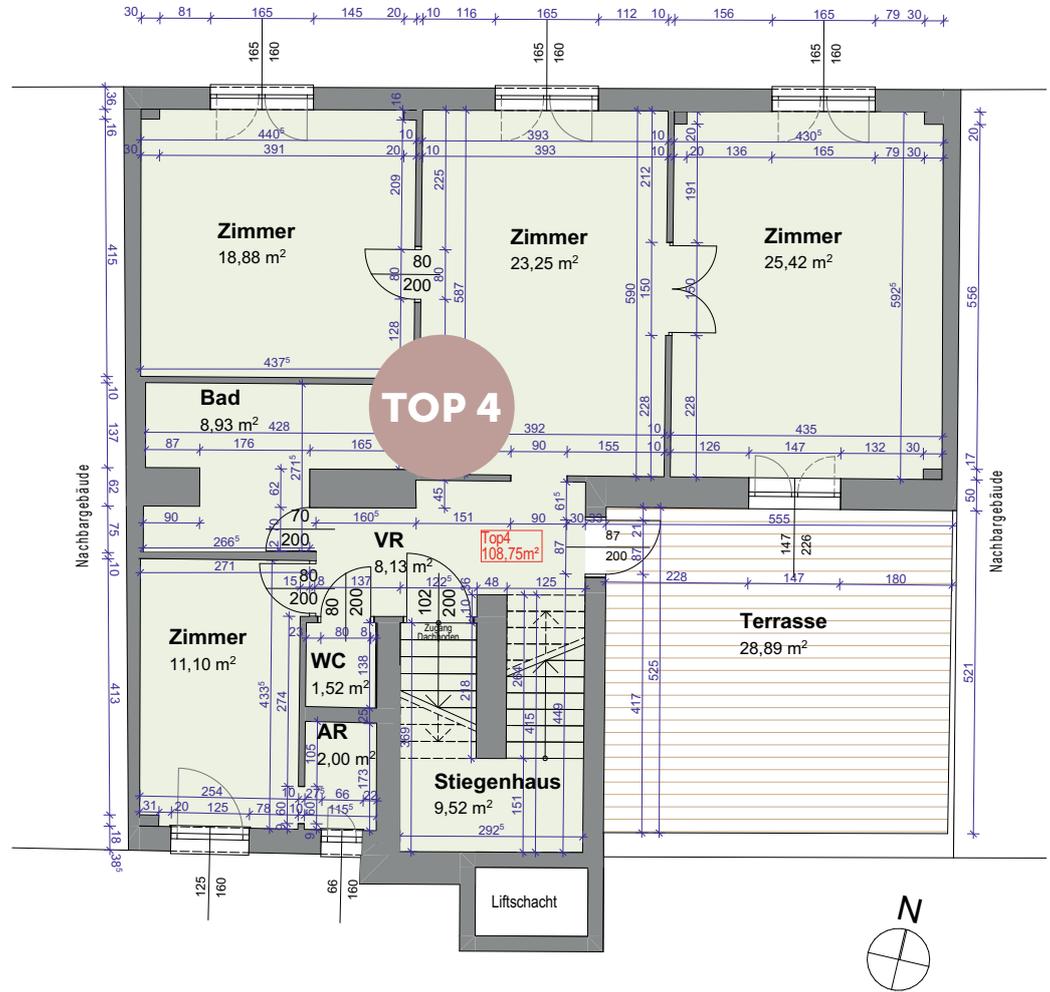


## TOP 3

VORRAUM	2,20 m <sup>2</sup>
BAD	5,70 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	18,72 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	30,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	19,77 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	21,66 m <sup>2</sup>
ZIMMER 5	13,14 m <sup>2</sup>
VORRAUM	3,01 m <sup>2</sup>
AR	2,52 m <sup>2</sup>

**SUMME 117,70 m<sup>2</sup>**

# 3 Obergeschoss

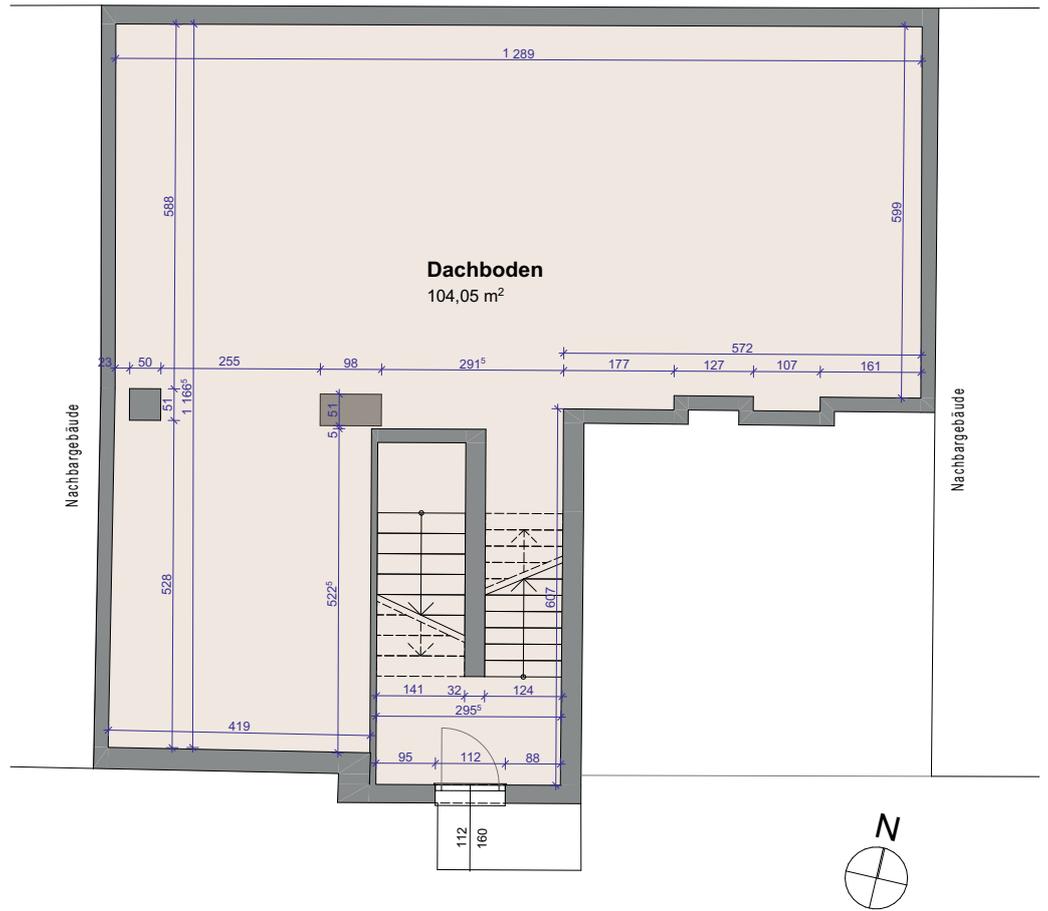


TERRASSE 28,89 m<sup>2</sup>

TOP 4	
STIEGENHAUS	9,52 m <sup>2</sup>
VORRAUM	8,13 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
AR	2,00m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	11,10 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	18,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	23,25 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	25,42 m <sup>2</sup>
BAD	8,93 m <sup>2</sup>

**SUMME 108,75 m<sup>2</sup>**

# Dachboden



DACHBODEN

104,05 m<sup>2</sup>

# Entfernungen



Kindergarten 280m / 4min



Apotheke 300m / 4min



Arzt 350m / 5min



Bahnhof 750m / 10min



Volksschule 600m / 8min



Friseur 11m / 1min



Nahversorger 260m / 4min



Gastronomie (im Haus) 0m / 1min



Fitnessstudio 130m / 2min





# Die Schöne Rosä



# WELS

46km<sup>2</sup> / 62.470 Einwohner\*innen



Das altherwürdige Zinshaus liegt mitten im Stadtzentrum von Wels. Die Stadt Wels, im Herzen Oberösterreichs, ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Standort.

Inmitten historischer Gebäude im Welser Zentrum 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. 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 (Stadttheater und -halle, Herminenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Weli-os®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.

Hat man genug vom Stadtleben, so erreicht man in Windeseile verschiedene Ausflugsziele z.B. Naherholungsplätze an der Traun oder über die Autobahnverbindungen praktisch das Alpenvorland oder das Salzkammergut.

# KONTAKT



immobilien  
bär



**Christoph Blank**

**M** +43 699 1015 0515

**E** christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

“ Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!

[www.immobaer.at](http://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.