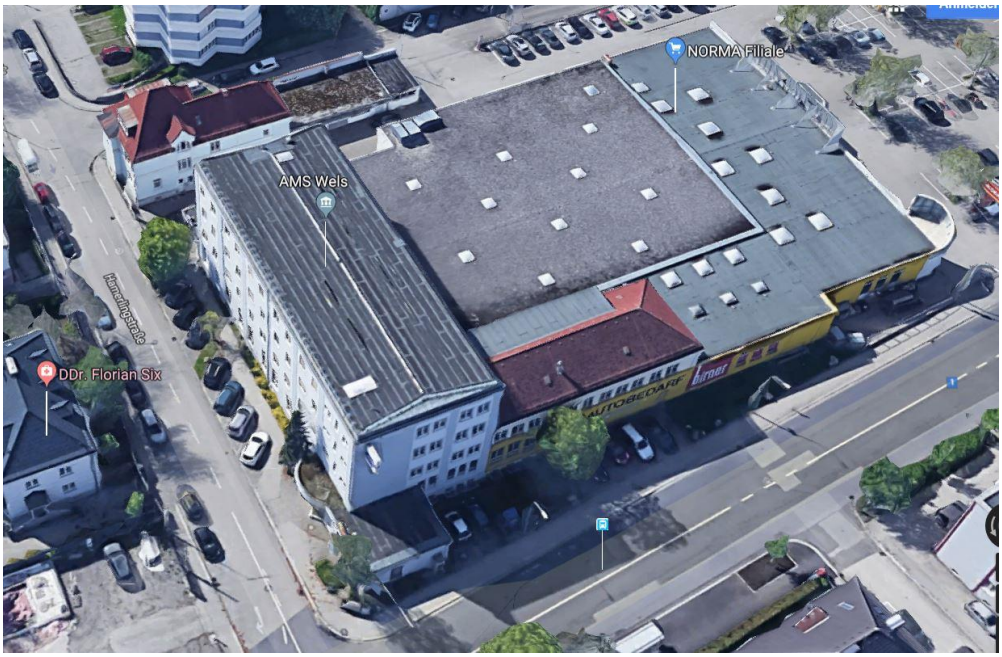
ERTRAGSOBJEKT / GEWEWERBELIEGENSCHAFT

MIT AUSBAUPOTENTIAL

CITY-LAGE WELS

ONR 706



Die Liegenschaft ist in markanter, werbewirksamer Lage an der B1 - Salzburger Straße / Ecke Hamerlingstraße an der Stadteinfahrt von Wels gelegen. Das Stadtzentrum und der Autobahnknoten Wels-West sind in wenigen Autominuten bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kurzbeschreibung:

An der Straßenfront zur Hamerlingstraße befindet sich ein unterkellertes, 4-geschossiges – ursprünglich 1965 errichtetes – **Bürogebäude**, das 1988 saniert und 2003 erweitert wurde.

Direkt angebaut anschließend an der Straßenfront zur Salzburger Straße - **Einzelhandelsflächen** – zum Teil 2-geschossig - mit Lager- und Verkaufsräumlichkeiten.

Für PKW sind ca. 100 Abstellplätze vorhanden.

Grundbuchsdaten:

KG 51242 Wels; EZ 1130
GST-Nr. 734/2, 734/4, 734/7, 734/8, 734/9

Grundgröße:

7.999 m²

Bebauungsplan:
(*siehe Beilage*)

M = Gemischtes Baugebiet
GL = Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegend Lebens- und Genussmittel; maximale Gesamt Verkaufsfläche (GVF) 1.650 m²

Heizung:

Fernwärme

Gesamtnutzflächen:

inklusive Keller ca. 6.970 m²

Mieteinnahmen:

Die Einzelhandelsflächen sind an die Firmen **NORMA** (Lebensmittel) und **BIRNER** (KFZ- und Industriebedarf) vermietet. Mit beiden Mietern sind langfristige Mietverträge abgeschlossen.

Das Bürogebäude ist seit kurzem bestandsfrei.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen betragen derzeit € 16.036,94 bzw. netto p.a. € 192.443,28.

Bei Vollvermietung ist mit Mieteinnahmen von ca. € 397.000,00 netto p.a. zu rechnen.

Kaufpreis:

€ 7.150.000,00

Energieausweis:

Bürogebäude:	HWB 91,61	fGEE 1,87
Verkaufsstätten:	HWB 110,48	fGEE 1,52

DIE BAULICHKEITEN IM DETAIL:

Bürogebäude:

Unterkellertes 4-geschossiges Gebäude:

Nutzflächen: **EG bis 3. OG** ca. 2.557 m²
KG (Archiv, Lager, Heizraum …) ca. 375 m²
dieser Bereich wurde nie zur Gänze vermessen

Zwei zentrale Eingänge, jeweils mit eigener Liftanlage; Kunststofffenster im gesamten Objekt; modern und funktionell ausgestattet.

Einzelhandelsflächen Salzburger Straße 27:

Firma BIRNER

Geschäftslokal und Lager:
Gesamtnutzfläche: Erdgeschoss und Untergeschoss - ca. 1.900 m²

interRealisgmbh
Büro: +43 (0)662 833 379 **Mail:** office@interrealis.com
Web: www.interrealis.com **Adresse:** Nonntaler Hauptstraße 89 | 5020 Salzburg | Österreich
UID: ATU65072878 **FB:** FN 330039 b

Firma NORMA

Verkaufsfläche und Lager
Gesamtnutzfläche: Erdgeschoss und Untergeschoss - ca. **2.088 m²**

interRealisgmbh
Büro: +43 (0)662 833 379 **Mail:** office@interrealis.com
Web: www.interrealis.com **Adresse:** Nonntaler Hauptstraße 89 | 5020 Salzburg | Österreich
UID: ATU65072878 **FB:** FN 330039 b

Sonstiges:

Aufgrund des aktuellen Bebauungsplanes der Stadt Wels sind interessante Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

GRZ:	0,60
GFZ:	1,25 bei Wohnnutzung
	1,5 bei betrieblicher Nutzung
Gesamthöhe:	17 Meter

Für dieses Gebiet wurde 2012/2013 ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt wurde jedoch nicht realisiert.

Ankaufspesen: 3,5 % Grunderwerbsteuer,
1,1 % Grundbucheintragungskosten;
Vertragserrichtungskosten (Kopp Wittek Rechtsanwälte GmbH, Salzburg), Spesen

Dieses Angebot ist vertraulich, nur für Sie bestimmt, die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Zwischenverwertung vorbehalten.

Für dieses und künftige Rechtsgeschäfte gilt österreichisches Recht als vereinbart. Gerichtsstand Salzburg.

Bitte beachten Sie, dass es nicht gewünscht ist, dass die Mieter der Liegenschaft von Interessenten kontaktiert werden und Besichtigungen ohne vorherige Zustimmung stattfinden. Besichtigungstermine und weiterführende Gespräche müssen ausschließlich durch „Interrealis GmbH“ organisiert werden!