Ihr neues Zuhause nahe der Freizeitanlage Wimpassing – 3,5 Zimmer Wohnung inklusive KFZ-Stellplatz!

Objektnummer: 800

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	88,53 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,07
Kaufpreis:	175.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

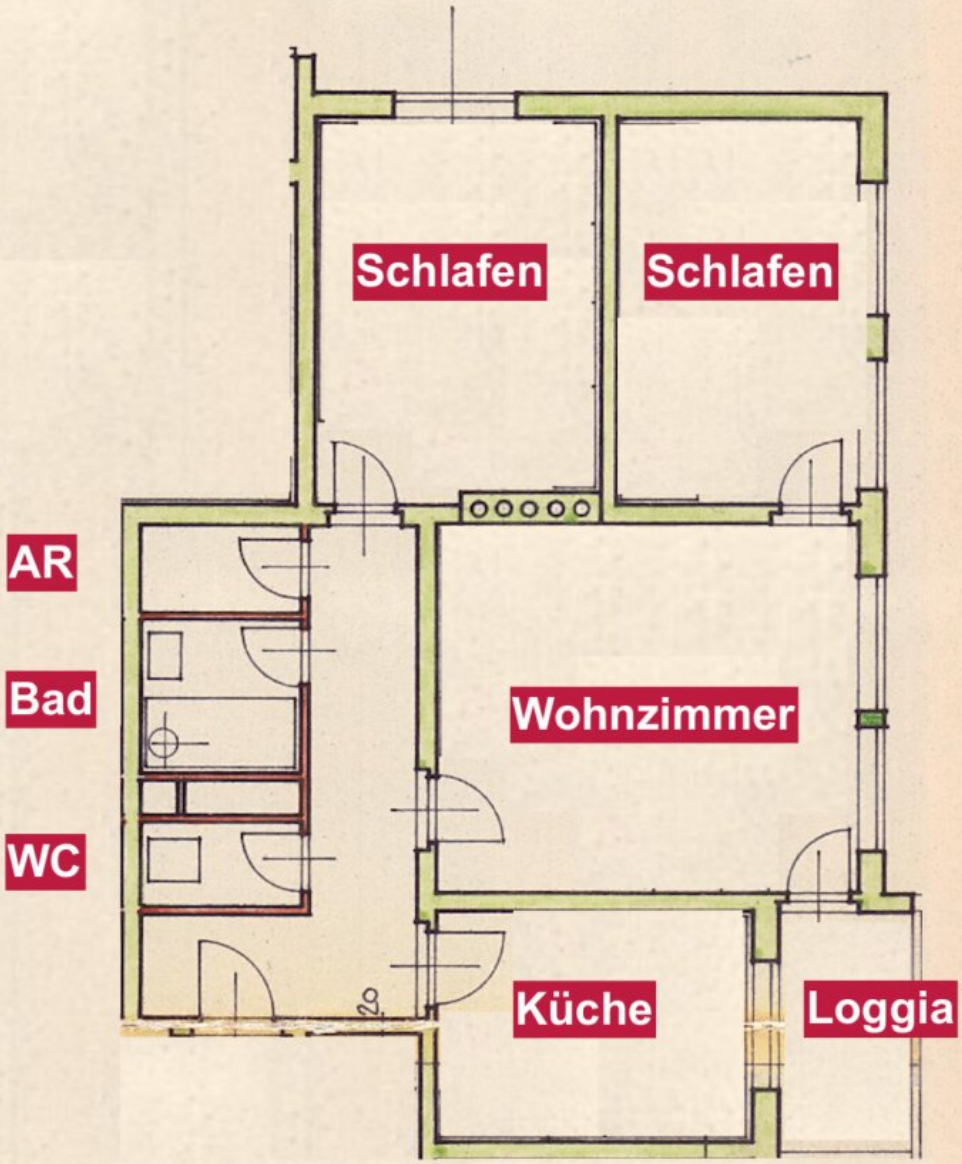
Ihr Ansprechpartner

Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

9


Schlafen
Schlafen
AR
Bad
WC
Wohnzimmer
Küche
Loggia

Objektbeschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 88,53 m² inklusive Loggia und einem KFZ-Stellplatz** befindet sich in der beliebten **Albert-Schweitzer-Straße** in **4600 Wels nahe der Freizeitanlage Wimpassing**.

Die Lage kombiniert Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Paare und junge Familien, die eine harmonische Wohnumgebung schätzen.

Das Wohnhaus selbst wurde im Jahre 2020 energetisch saniert und verfügt über den **Energiewert: B-Niedrigenergie!**

Lassen Sie sich von der sonnigen Loggia mit **atemberaubendem Blick ins Alpenvorland** verzaubern und genießen Sie die Vorteile eines **eigenen KFZ-Stellplatzes** sowie die energieeffiziente **Fernwärmeheizung**.

Ihr neues Zuhause bietet ideale Voraussetzungen, um Ihre Wohnträume mit wenig Aufwand wahr werden zu lassen – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 88,53 m²
- **Zimmer:** 3,5
- **Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe**
- **Wohnzimmer:** Großzügig und lichtdurchflutet nach Süden ausgerichtet und Zugang auf die Loggia
- **2 weitere Schlafzimmer:** Zwei gut geschnittene Schlafräume, perfekt für Familie, Gäste oder Home-Office
- **Balkon/Loggia:** Nach Süden ausgerichtete Loggia mit spektakulärem Fernblick ins Alpenvorland
- **Küche:** separater Raum
- **Bad** mit Badewanne

- **WC** (separat)
- **Abstellraum**
- **Loggia** nach Süden ausgerichtet mit Fernblick
- **Stellplatz:** 1 KFZ-Stellplatz inklusive

weitere Eckdaten:

- **Baujahr:** 1963
- **Zustand:** Teilweise renovierungsbedürftig – perfekt für Ihre individuellen Ideen
- **Böden:** Parkett
- **Heizung:** Fernwärme
- **Extras:**
    - KFZ-Stellplatz
    - Kellerabteil
    - Fahrradraum
    - Wasch- und Trockenraum
- **Energieausweis:**
    - **HWB:** 38 kWh/m²a (Klasse B - Niedrigenergie!)
    - **fGEE:** 1,07

Hinzukommend zum Kaufpreis sind **Sanierungsdarlehen in Höhe rd. € 13.000,-**, welche übernommen und weiterhin über die Bewirtschaftungskostenvorschreibung abgerechnet werden.

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

KONTAKT

VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap