

## Helle 4-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia im obersten Geschoss

Realbüro  
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160845**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flemingstraße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	85,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	252,50 €
Heizkosten:	68,42 €
USt.:	38,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Gruber**

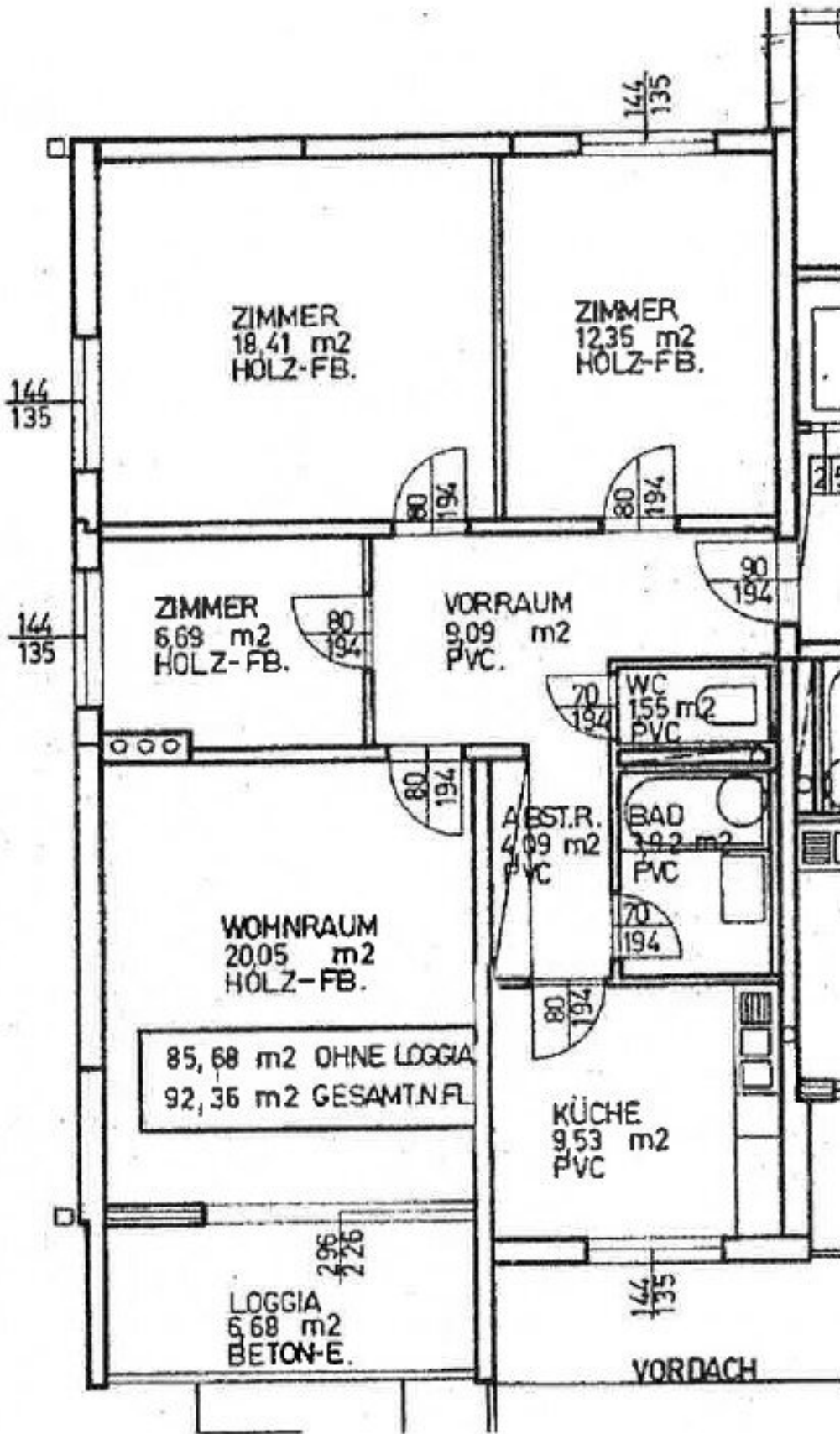
Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels











## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in der Gartenstadt im Stadtteil Lichtenegg. Die Gartenstadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke usw. befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist von drei Seiten belichtet und damit sehr hell und freundlich.

Durch die Lage im 8. und damit obersten Geschoss genießt man von der Loggia einen schönen Ausblick und kann an klaren Tagen sogar die Umrise der Voralpen erkennen. Durch die westliche Ausrichtung gibt es hier sicher auch spektakuläre Sonnenuntergänge zu beobachten.

Sehr gelungene Raumaufteilung: Küche, Wohnzimmer mit verglaster Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Arbeitszimmer bzw. zweites, kleineres Kinderzimmer, Bad, WC, Vorraum

Die Wohnung wurde im Juli 2024 komplett geräumt und mit neuen Böden ausgestattet (ausgenommen Badezimmer).

Die neuen Eigentümer können daher ohne zeit- und kostspielige Räumungsarbeiten ihren Wohntraum in die Wirklichkeit umsetzen.

Für die bequeme und barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung stehen zwei Personenaufzüge zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Stellplatz in der Garage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.