

**Stilvoll "Wohnen Am Park" - mit Balkon | Top 09 | jetzt  
besichtigen | verfügbar ab 01.05.2025**



**Objektnummer: 874**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,40 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,72                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 907,73 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 663,06 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 791,56 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 128,50 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 30,84 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 85,33 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

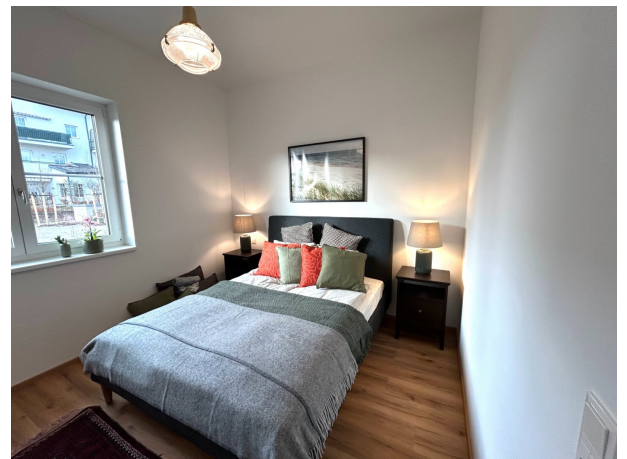


**Anita Eder-Böhm**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6



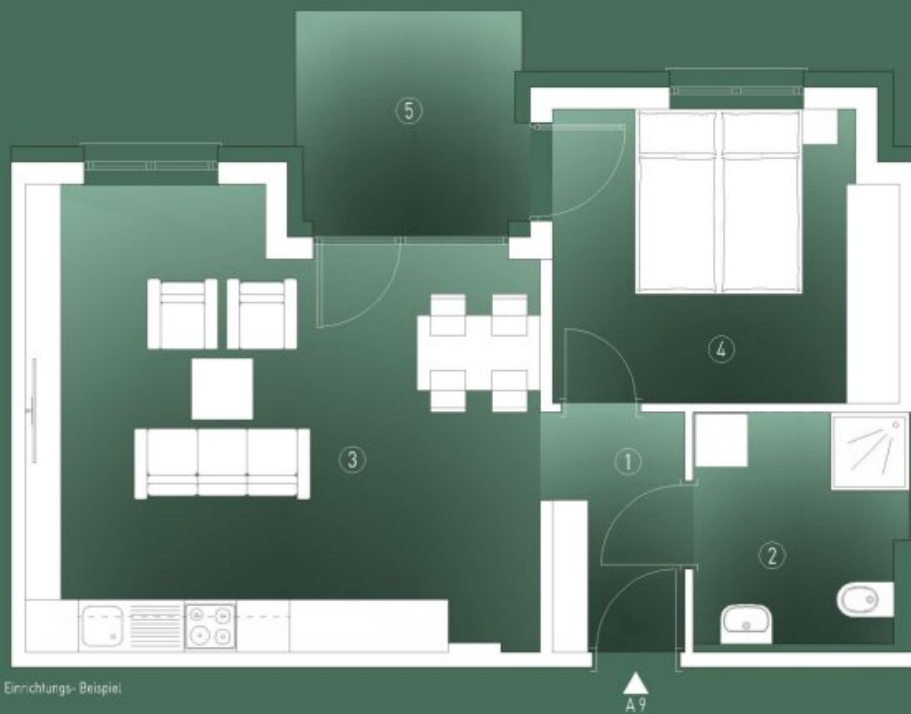




# APARTMENT 9

am  
park

STILVOLL WOHNEN | ENTSPANNT LEBEN



## TOPOGRAPHIE

|   |                  |                      |
|---|------------------|----------------------|
| 1 | Vorraum          | 4,09 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Bad   WC         | 6,23 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Wohn- Ess- Küche | 28,36 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer           | 12,72 m <sup>2</sup> |
| 5 | Balkon           | 5,94 m <sup>2</sup>  |

APARTMENT 8 Gesamt: 57,34 m<sup>2</sup>

## LAGEPLAN OG 1



## Objektbeschreibung

**„AM PARK“ – Eferdinger Straße 7–9, Wels steht kurz vor Fertigstellung und kann bereits ab 01.05.2025 bezogen werden! Jetzt vormerken lassen und sich einen Besichtigungstermin sichern!**

Das Wohnprojekt "AM PARK", zentral gelegen an der Adresse Wels, Eferdinger Straße 7 - 9, zeichnet sich durch eine exklusive Architektur und eine erstklassige Lage aus. Es beherbergt 24 elegante Apartments, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden und sich durch einen gehobenen Standard auszeichnen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über zwei großzügige Geschäftsflächen sowie Gartenwohnungen im Erdgeschoss, die mit einer beeindruckenden Raumhöhe von drei Metern für eine besondere Atmosphäre sorgen.

**\*\*\* Projektfolder mit Pläne und Preisliste der einzelne Einheiten anfordern! \*\*\***

Die stilvollen Apartments sind mit hochwertigen Tischlerküchen, luxuriösen Badezimmern sowie Vorbereitung für Klimaanlage ausgestattet. Sie bieten eine komfortable Wohnfläche von 32 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup> und sind perfekt auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Bewohner abgestimmt. 19 der 24 Apartments verfügen zusätzlich über Eigengärten, Loggien, Balkone oder Dachterrassen, die das Wohngefühl nochmals bereichern und den Bewohnern zusätzlich viel Raum für Erholung und Entspannung bieten.

**Besonders hervorzuheben ist die idyllisch gelegene Parkanlage** auf der Rückseite des Wohnobjekts, die in ruhiger Atmosphäre zu einem entspannten Verweilen im Grünen einlädt. Im Tiefparterre des Gebäudes befindet sich neben dem zu jedem Apartment gehörende Kellerabteil auch eine komfortabel ausgestattete Tiefgarage mit Vorbereitung für Elektroladeanschlüsse, die den Anforderungen moderner Mobilität gerecht werden.

**\*\*\* Projektfolder mit Pläne und Preisliste der einzelne Einheiten anfordern! \*\*\***

Die ausgezeichnete Lage des Objekts ermöglicht es, alle wichtigen Annehmlichkeiten des

täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zu finden. Bahnhof, Busterminal, Krankenhaus, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte sowie Friseure und viele weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine Perfekte Anbindung und hohe Lebensqualität.

- **Zentrale Lage** mit perfekter Infrastruktur
- **24 elegante Apartments** (32 – 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- **Ausstattung Apartments:**
  - Hochwertige Tischlerküchen
  - Luxuriöse Badezimmer
  - elegante Böden aus Vinyl
  - elektrische Beschattung
  - große Glasfronten
  - Vorbereitung für Klimaanlage
- **2 Geschäftsflächen und Gartenwohnungen im EG** mit 3 Meter Raumhöhe
- **Gehobener Standard** und exklusive Architektur
- **Freiflächen bei 19 von 24 Einheiten:**
  - Eigengärten, Loggien, Balkone oder Dachterrassen
- **Parkanlage im Hinterhof:**
  - Ruhige, grüne Erholungsoase - mit idealer Süd-West-Ausrichtung
- **Tiefgarage:**
  - Jeder Einheit ein Kellerabteil
  - Vorbereitung für E-Ladestationen
- **Top-Infrastruktur** fußläufig erreichbar:
  - Bahnhof & Busterminal

- Krankenhaus & Apotheken
- Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Dienstleister, u. v. m.
- **Hohe Lebensqualität** durch zentrale Lage & moderne Ausstattung

Weitere Detailinformationen, Projektfolder und Pläne der einzelnen Einheiten sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Anita Eder-Böhm

Geschäftsführende Gesellschafterin

Mobil: +43 (0) 664 133 8330

Mail: a.eder-boehm@viviamo.at

Web: [www.viviamo.at](http://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!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap