

WELS | NEUSTADT: Top-renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über die Dächer von Wels!



Objektnummer: 5014

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Nutzfläche:	44,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



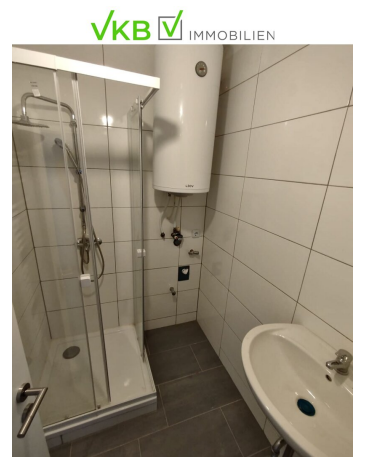
Jürgen Schneeweis

VKB-Immobilien GmbH
Kaiser-Josef-Platz 47
4600 Wels

T +43 732 7637-
F +43 732 76 37-1285

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376

Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in Wels-Neustadt. Das unmittelbare Umfeld ist durch mehrgeschossige Wohnbauten mit durchmischter Altersstruktur geprägt und weist eine gute bis sehr gute Wohnlagequalität auf. Die infrastrukturelle Versorgung ist als überdurchschnittlich zu bewerten: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen, Banken etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Wels ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle Wels-Nord (A25) bietet direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (A1/A8). Das Freizeit- und Erholungsangebot ist umfassend: Grünanlagen, Parks, Sporteinrichtungen sowie das Welldorado-Bad befinden sich im nahen Umkreis und unterstreichen die hohe Standortqualität.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376

Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Diese top-renovierte und äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines mehrgeschossigen Wohnhauses und ist mittels Personenlift erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der weitreichende und sehenswerte Fernblick, der sich von der Wohneinheit aus bietet und zur hohen Wohnqualität beiträgt. Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional und großzügig: Der derzeitige Wohn-/Ess-/Schlafbereich ist offen gehalten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches, separates Zimmer wurde bereits baulich für den Einbau einer neuen Einbauküche vorbereitet, wodurch sich die Möglichkeit einer klaren funktionalen Trennung der Wohnbereiche ergibt. Das neu adaptierte Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376

Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **BESTLAGE! Solider und gepflegter Gebäudezustand**
- 2007 | Sanierung der Außenfassade

- 2020 | Dachsanierung | 2022 Kanalsanierung
- 2025 | Neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Neues Badezimmer inkl. WC
- Neue Heizkörper
- Neue Fußböden | Laminat, Vinyl, Fliesen
- Neue Wohnungshaustür inkl. Innentüren
- **Und noch vieles mehr...**

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap