

**WELS | WIMPASSING: Sehr großzügige  
3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten in Toplage von Wels!**

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5028**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	87,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlene Wolfsegger**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz

Gerne  
Verfüg

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



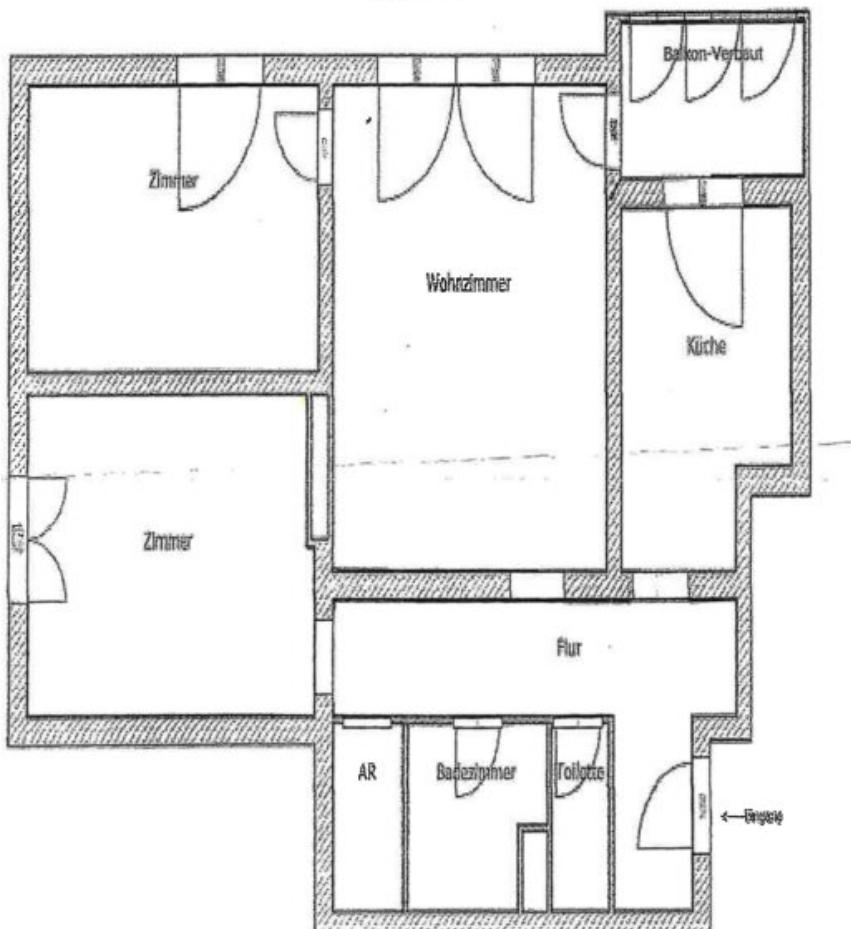








Wohnungsplan



Skizze

86,92 m<sup>2</sup>



1 Autobahnparkplatz, 1 Kellerabteil

## Objektbeschreibung

Die gepflegte, wenngleich bereits etwas in die Jahre gekommene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in bevorzugter Lage von Wels. Der großzügige und durchdachte Grundriss mit weitläufigem Vorräum eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt individuellen Wohn- und Einrichtungsideen viel Raum. Die Küche verfügt über eine kleine Essecke sowie eine gut erhaltene Einbauküche. Das helle Wohnzimmer grenzt unmittelbar an den Wintergarten der sich ideal als zusätzlicher Arbeitsbereich oder gemütliche Rückzugsoase nutzen lässt. Das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist vom WC getrennt angeordnet. Ein Abstellraum sowie zwei weitere Schlafräume runden dieses attraktive Familienangebot ab.

Der zur Wohnung gehörende KFZ-Abstellplatz, bereits im Kaufpreis inkludiert, gewährleistet eine private Parkmöglichkeit. Für Besucher stehen weitere Stellplätze direkt bei der Liegenschaft zur Verfügung. Damit präsentiert sich dieses Immobilienangebot als ideale Kombination für Familien und bietet zugleich optimale Voraussetzungen für qualitatives Wohnen in einer komfortablen Lage.

### **Verkaufspreis:**

150.000,00 €

### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

### **Sanierungsdarlehen:**

Bitte beachten Sie, dass im Zusammenhang mit der Sanierung des Hauses im Jahr 2018 ein Sanierungsdarlehen in gesamter Höhe von **13.498,18€** aufgenommen wurde, welches durch die Eigentümergemeinschaft abbezahlt werden muss. Diese Kosten werden über die monatlichen Betriebskosten auf die Eigentümer umgelegt bis diese abgezahlt werden. Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- **Monatliche Kostenübersicht:**
- Betriebskosten: 189,60 €

- Heizkosten: 155,74 €
- Sanierungskosten (Annuität/Sanierung): 208,92 €

**(Bei Interesse am Kauf werden weitere, genauere Informationen zum Sanierungsdarlehen ausgehändigt)**

**Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
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