

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



Objektnummer: 5028

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	87,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlene Wolfsegger

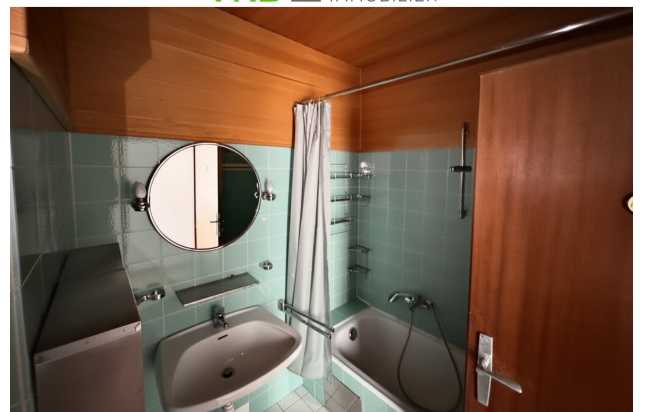
VKB-Immobilien GmbH
Rudigierstraße 5-7
4020 Linz

Gerne s
Verfügu

✓KB ✓ IMMOBILIEN



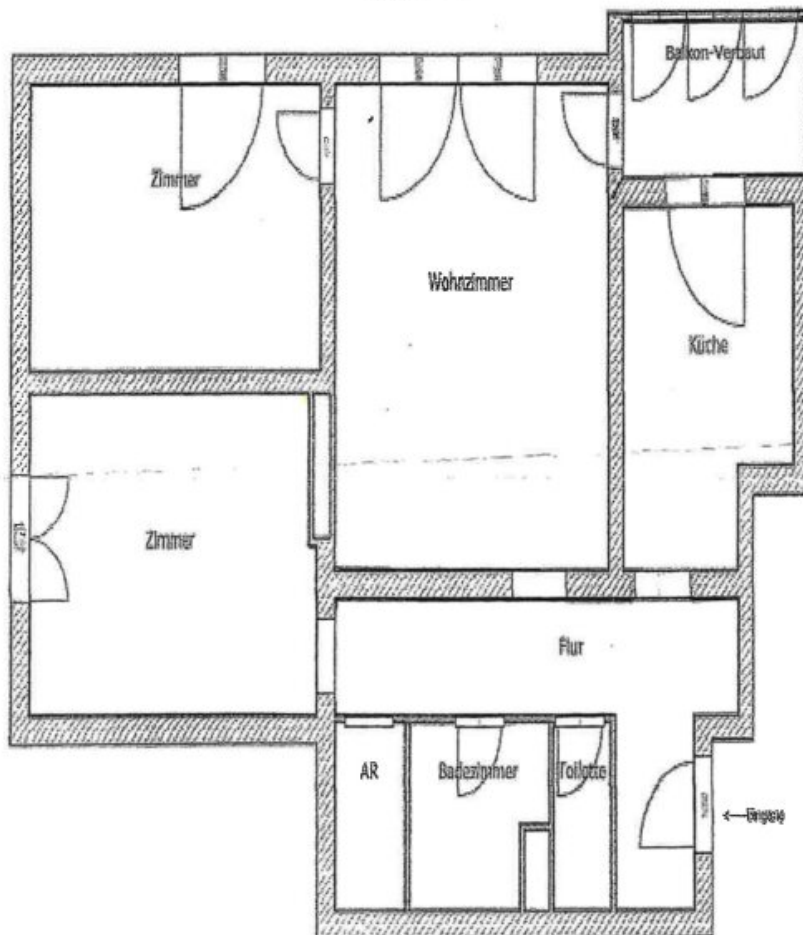








Wohnungsplan



86,92 m²

1 Ausblickplatz, 1 Kelleranteil

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 Vorraum 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