

Traumwohnung im EG in Wels mit Gartenfeeling, Loggia & Tiefgarage, sofort einziehen & wohlfühlen!



Objektnummer: 638

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

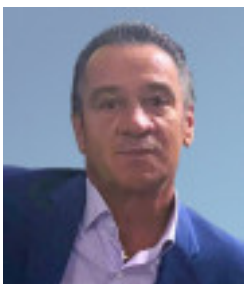
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1986
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	84,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,59 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	308,00 €
Infos zu Preis:	

PREIS VERHANDLUNGSBASIS!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH

Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 64
H +43 (0) 664 355 86

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



ZU VERKAUFEN

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

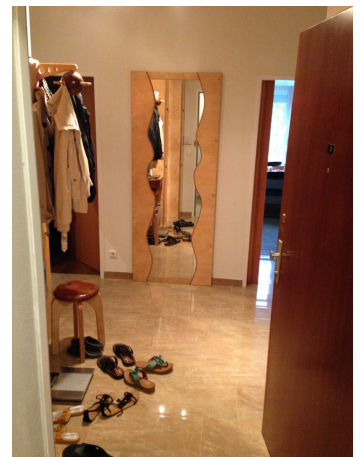
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
FirmenABC
EMPFOHLEN

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

termin zur

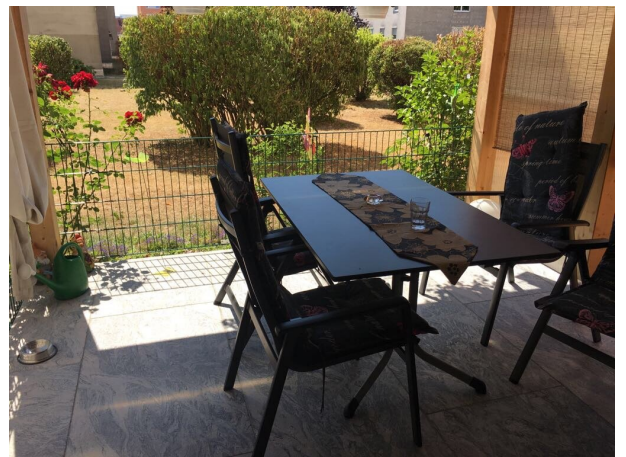






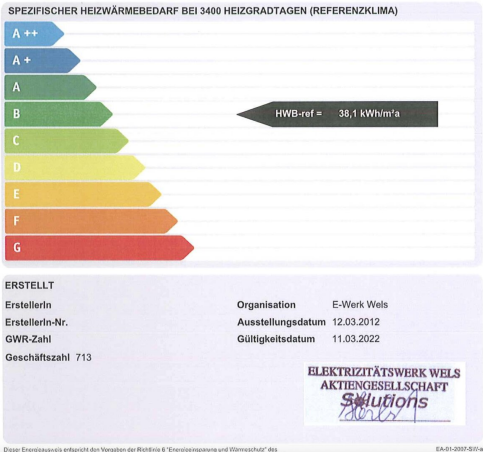


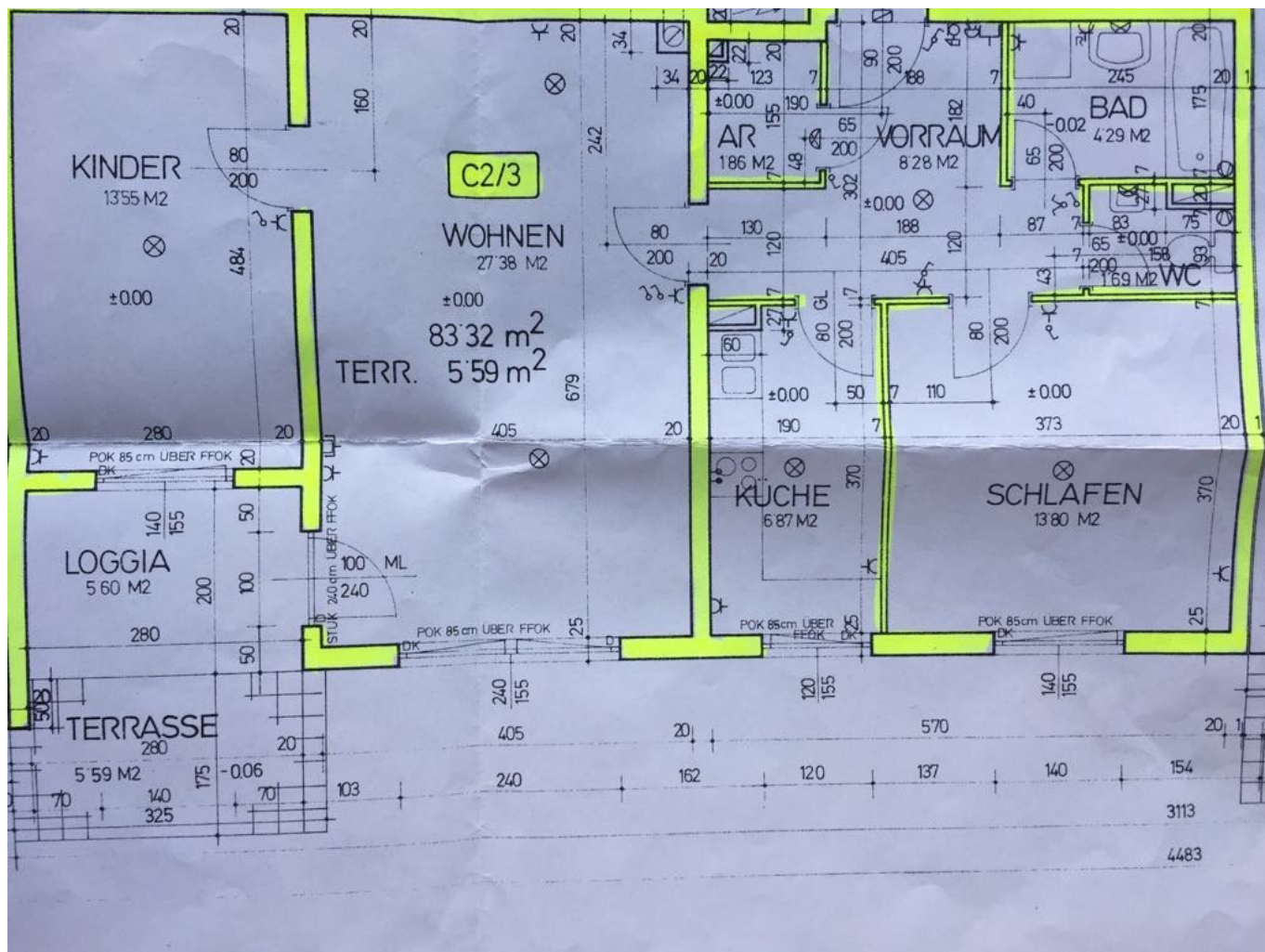












Objektbeschreibung

Traumwohnung im EG mit Gartenfeeling, Loggia & Tiefgarage, sofort einziehen & wohlfühlen!

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen:

Im Erdgeschoss in der Straubinger Straße erwartet Sie Ihr neues Zuhause, hell, modern, hochwertig ausgestattet und mit einem eigenen Stück Lebensqualität im Grünen. Die Kombination aus großer Loggia, uneinsehbarer Terrasse und direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten schafft ein unvergleichliches Wohngefühl. Ob entspannte Abende im Freien, gemütliche Stunden im lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich oder praktische Annehmlichkeiten wie Tiefgaragenplatz, Lift und barrierefreier Zugang, hier genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Dieses Wohnhaus wurde vor ca. 2015 mit einem geförderten Sanierungsdarlehen saniert. (Dach, Fassade usw.) Die Eigentümer haben auf eigene Kosten zusätzlich sämtliche Fenster mit 3-fach-Verglasung inkl. Rollläden, die Wohnungseingangstüre (kommt noch) und Terrassentüre ausgewechselt. Ebenfalls wurden Bad, WC, Vorzimmer wie alle anderen Räumlichkeiten saniert. Parkettböden und hochwertige Fliesen, aufwendige Deckenarbeiten, sowie Strom und Wasser auf der Loggia runden diese teilmöblierte Traumwohnung ab.

Highlights:

- ca. 89m² Wohnnutzfläche inkl. der geräumigen Loggia & Terrasse, uneinsehbar, mit Zugang zum Garten
- plus eigener Tiefgaragenplatz, und Kellerabteil inkl. Lift direkt zur Wohnung
- Neue Fenster (3-Fach-Verglasung) mit Rollläden
- Modern saniertes Bad & WC, hochwertige Fliesen
- Edle Parkettböden, aufwendig gestaltete Decken mit Spots
- Neue Wohnungseingangstüre

- Teilmöbliert
- Fernwärme & Fernwasser
- Betriebskosten Effizient & sparsam insges. ca. € 308 beinhaltet Heizung, Warmwasser, Rep.- Rücklage, Liftkosten, Tiefgarage, Allgemeine Betriebskosten

Raumaufteilung:

- Vorzimmer & Abstellraum
- Badezimmer & WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia & Terrasse

Im Zuge der Haussanierung im Jahr 2015 wurden zwei geförderte Sanierungsdarlehen anteilig an diese Wohnung zugerechnet, momentaner Salsdo ca. € 8.600. Diese werden aktuell bequem über die monatlichen Betriebskosten abgerechnet. Auf Wunsch besteht jedoch die Möglichkeit, diesen Sanierungsanteil auch vollständig abzulösen, ein Vorteil da ihre monatlichen Betriebskosten künftig reduziert werden. Bei Übernahme werden ca. € 126 mtl. zusätzlich über die Betriebskosten abgerechnet, dafür haben Sie weniger Kreditbedarf!

Eigenheim statt Miete – jetzt Wohnträume verwirklichen!

Zögern Sie nicht, diese Traumwohnung im Erdgeschoß wird nicht lange verfügbar sein.

Kontakt:

Herz-ImmoAgentur GmbH

Michael Tüchler, MBA MPA, akad. IM, akad FVB

? [0664 / 355 86 22](tel:06643558622)

?? office@herz-immoagentur.at

? www.herz-immoagentur.at

Kontaktieren Sie uns jetzt und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie in sämtlichen Finanzierungsfragen mit Top-Konditionen

Eine Immobilie über die Herz-ImmoAgentur GmbH!

Die Immobilien mit dem Finanzierungsplus!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.** Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. **Neuer Energieausweis ist in Arbeit!** Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap