

**Ihr neues Zuhause in der Stadt – hochwertige,
belagsfertige Wohnung ca. 82 m² mit Balkon!**



Objektnummer: 6244/988

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,90 m ²
Nutzfläche:	88,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	422.800,00 €
Betriebskosten:	114,84 €
Heizkosten:	157,68 €
USt.:	42,20 €

Ihr Ansprechpartner



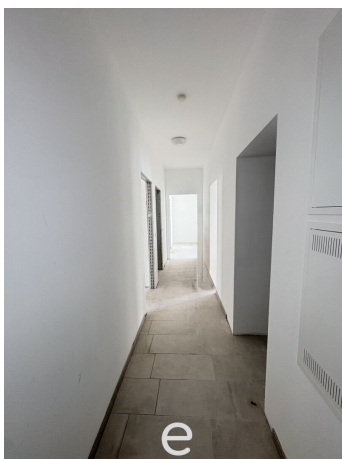
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels

T +43 699 10639105

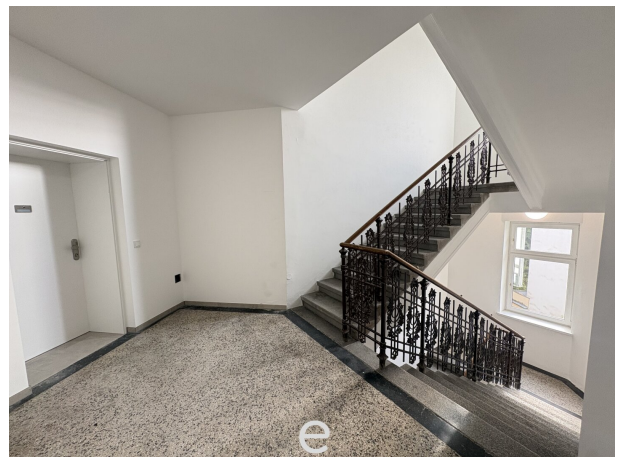
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











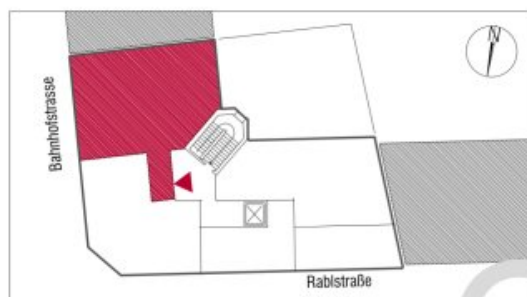


5-Stern-Wohnen Wels-Rablstraße

Die dargestellte Einrichtung /
Möblierung ist beispielhaft.

TOP 2.4 / Top 7

3-Zimmer-Wohnung
81,90 m² WNF
6,30 m² Balkon



13.03.2024

1 : 100

0 1 3 4 5m

GRUNDRISS 2.OG TOP 2.4



Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Balkon im Herzen von Wels

Diese stilvolle **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 81,90m²** exklusive **Balkon mit 6,20m²** befindet sich im **2.**

Obergeschoss eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** im Stadtzentrum von Wels.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss und eine optimale Raumnutzung**. Beim Betreten empfängt Sie ein **einladender Vorraum mit Abstellraum**, von dem aus sowohl das WC als auch ein **flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer** – zugänglich sind. Anschließend gelangt man in den **hellen Wohn- und Essbereich** mit angrenzender **Küche**, der direkten Zugang zum **überdachten Balkon** bietet – ein idealer Ort zum Entspannen. Vom Wohnbereich aus sind zudem das **moderne Badezimmer mit Dusche und WC** sowie das **Schlafzimmer** bequem erreichbar.

Die Wohnung wird **belagsfertig übergeben**, wobei die **Innen- und Zimmertüren sowie die Fliesenbeläge bereits im Kaufpreis enthalten** sind. Die Türen müssen nach Verlegung der Böden noch von den Käufern angebracht werden. Selbstverständlich werden die Türen **bei einer Besichtigung präsentiert**, sodass Sie sich von Material und Qualität vorab ein Bild machen können.

Für die weitere Ausstattung liegen **Angebote von professionellen Handwerksbetrieben** vor – unter anderem für **Parkett inkl. Verlegung** (abhängig von Qualität und Format) sowie für die **Terrassensanierung**. So können Sie die Umsetzung nach Ihren individuellen Vorstellungen planen.

Weitere Pluspunkte, die Sie überzeugen werden:

- Gepflegtes Gebäude mit **6 hochwertigen Wohnungen** - davon 4 mit großzügigen, barrierefreien Terrassen/Balkonen (südseitig zum Innenhof) - sowie Sternapotheke und Arztordination
- **provisionsfrei für den Käufer**
- eigenes **Kellerabteil** mit rd. 1,80m²
- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**

- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **großes Badezimmer** ist mit Fenster inkl. elektronische Raffstores, Waschbecken, Dusche sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- **hohe Räume bis 2,80 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift** und **gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung
- **Lüftungsgerät** - über die wird die verbrauchte Raumluft aus der Wohnung abgesaugt & Frischluft über die Nachstromelemente in der Außenwand bedarfsgerecht zugeführt

Die Wohnung liegt in **zentraler Lage in Wels**, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt. Sämtliche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der Nähe zum **Kaiser-Josef-Platz (Büsse)** sowie zum **Bahnhof** profitieren die Bewohner von **hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr** und schnellen Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch regional.

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze können in der Stadt **separat angemietet** werden. Weitere Informationen erhalten Sie gerne **auf Anfrage oder im Rahmen eines persönlichen Beratungsgespräches**.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/1063 9105, og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap