

**3-Zimmer-Eigenheitswohnung in Toplage – mitten in der
Innenstadt von Wels!**



Objektnummer: 6244/987

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:	77,60 m ²
Nutzfläche:	86,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	412.200,00 €
Betriebskosten:	104,52 €
Heizkosten:	143,44 €
USt.:	38,41 €

Ihr Ansprechpartner

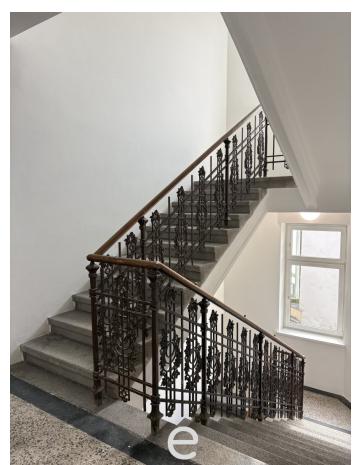


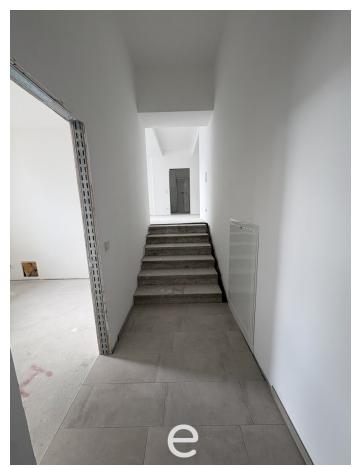
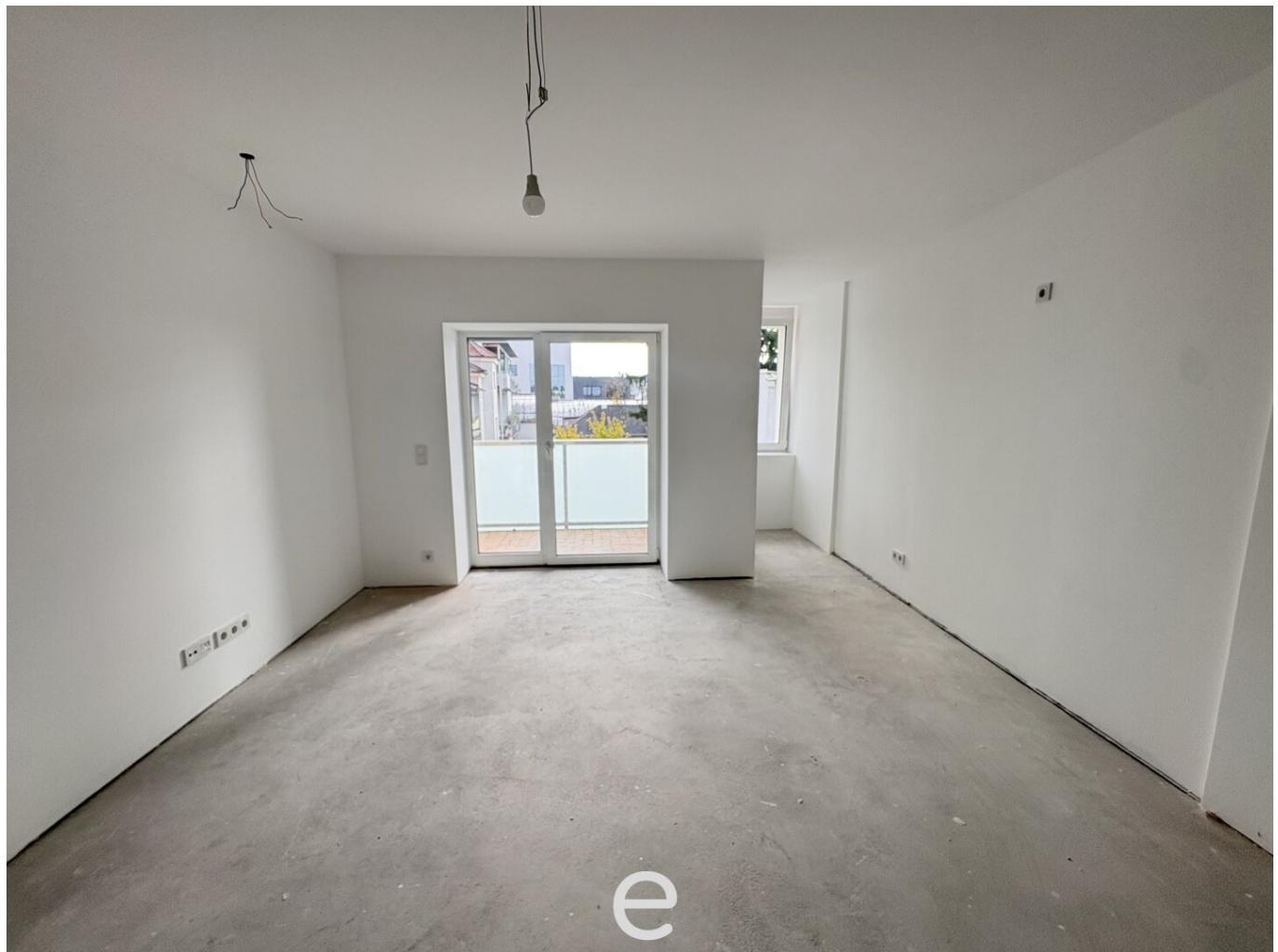
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels

T +43 699 10639105

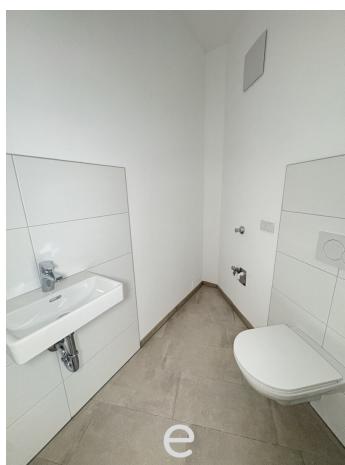
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







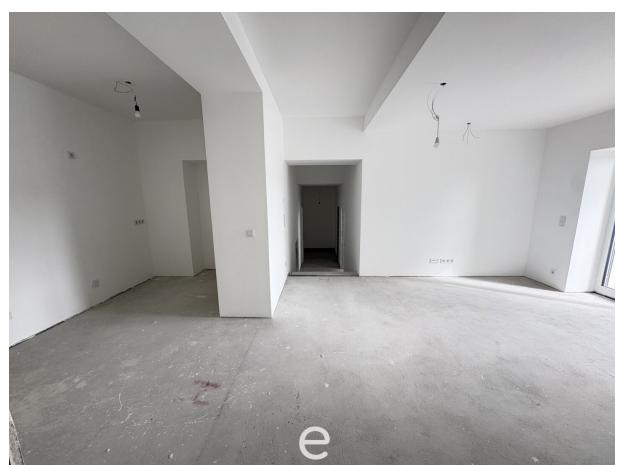
e



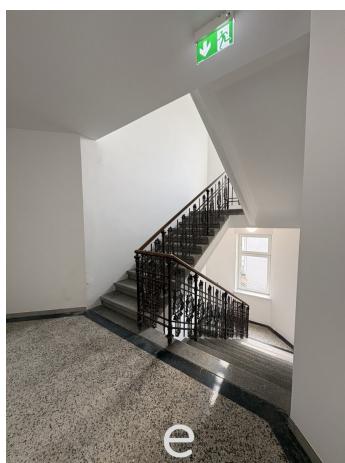
e

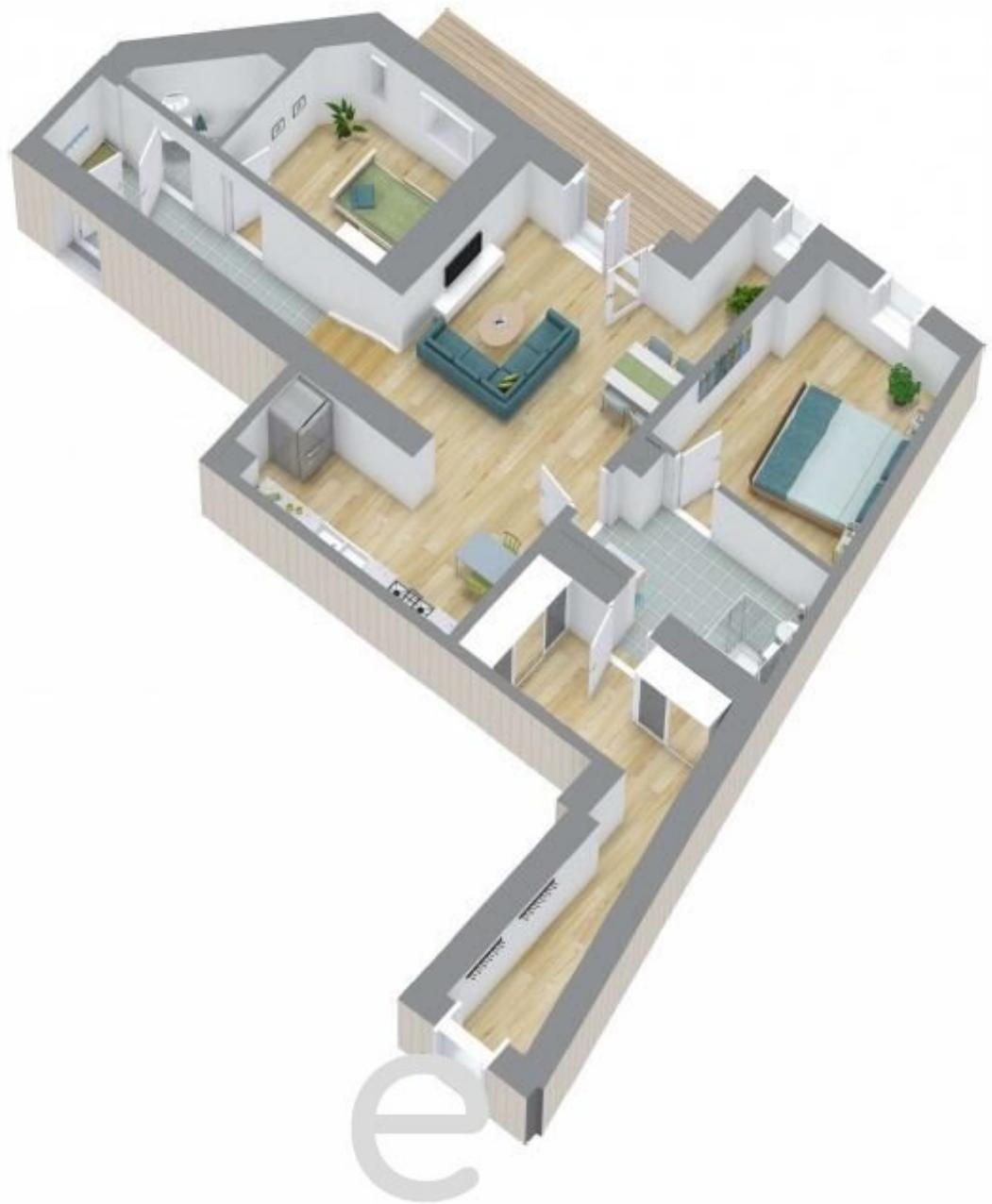


e









Objektbeschreibung

Stilvolles Stadtwohnen im Zentrum von Wels

Diese exklusive **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 77,60m²** exklusive **Balkon mit 9m²** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** direkt im **Stadtzentrum von Wels**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **gelungene Raumaufteilung, großzügigen, lichtdurchfluteten Räume** und **angenehmen Raumhöhen** – ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl mitten in der Stadt.

Ein **einladender Vorräum** mit ausreichend Platz für eine **Garderobe** führt zu einem **Gäste-WC** sowie einem flexiblen Zimmer, das sich ideal als **Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer** nutzen lässt. Über eine kleine Stufe gelangen Sie in den **offenen Wohn-, Koch- und Essbereich** mit direktem Zugang zum **überdachten Balkon** – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie das **moderne Badezimmer** mit Dusche und WC, das **Hauptschlafzimmer** sowie einen **praktischen Schrankraum**, der sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum oder Abstellbereich eignet.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben. Im Kaufpreis enthalten sind bereits die **Innen- und Zimmertüren** sowie die Fliesenbeläge. Nach der Verlegung der Böden können die Türen von den Käufern montiert werden. Bei Besichtigungen stehen die Türen selbstverständlich zur Ansicht bereit, sodass Sie sich von Material und Qualität überzeugen können.

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

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. 2m²

- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**
- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **hohe Räume bis 2,80 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift und gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung

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 Beratungsgesprächs**.

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