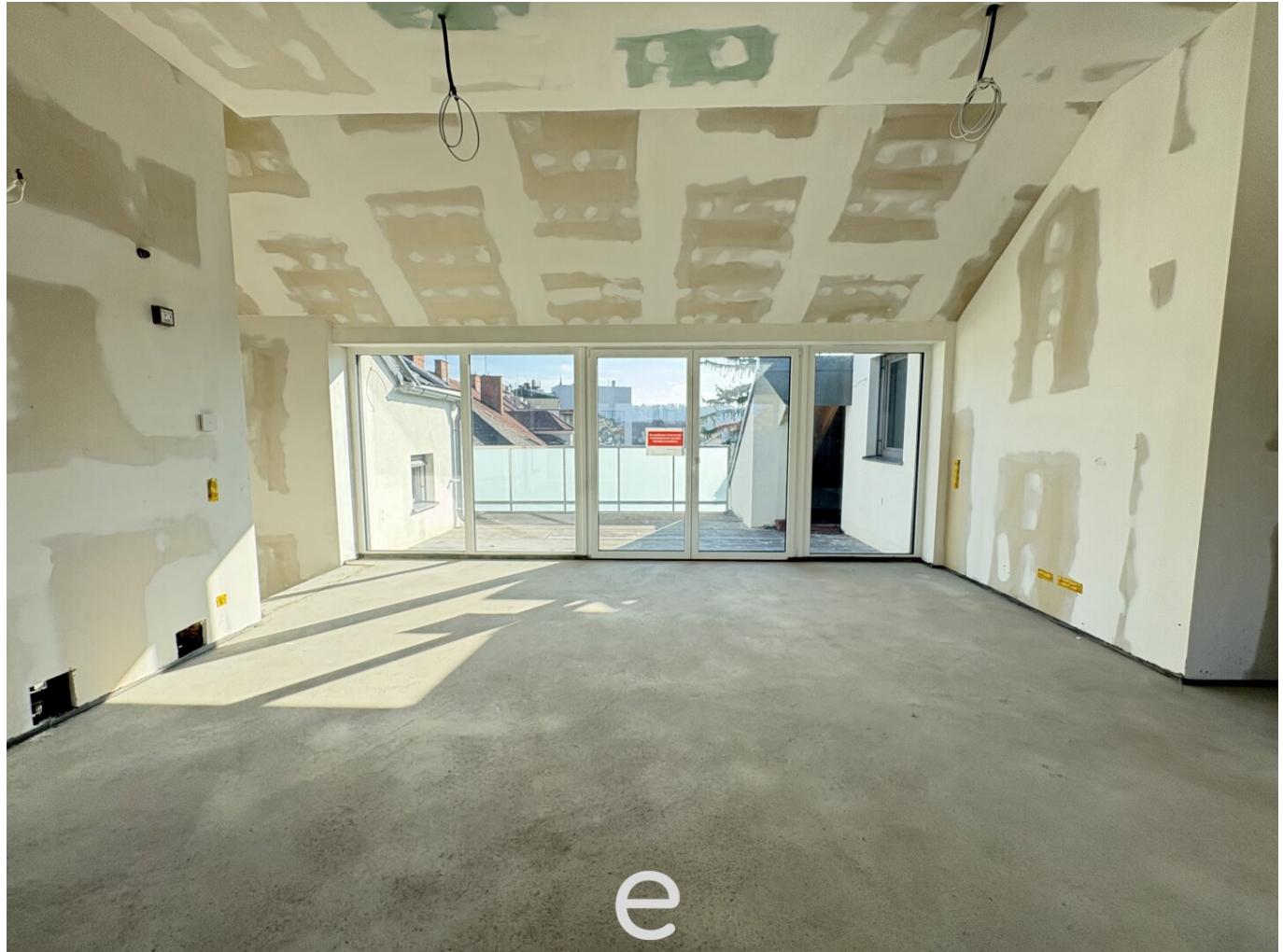


**Penthouse im Edelrohbau – 97m² in Toplage, Wels
Innenstadt!**



e

Objektnummer: 6244/990

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,60 m ²
Nutzfläche:	129,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	610.000,00 €
Betriebskosten:	147,10 €
Heizkosten:	187,92 €
USt.:	51,62 €

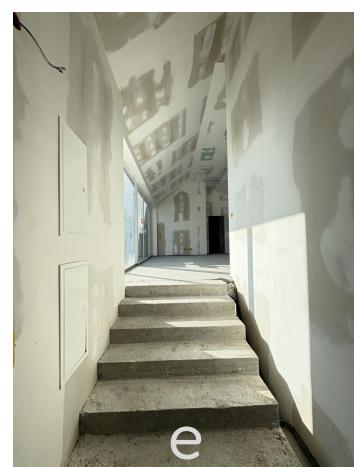
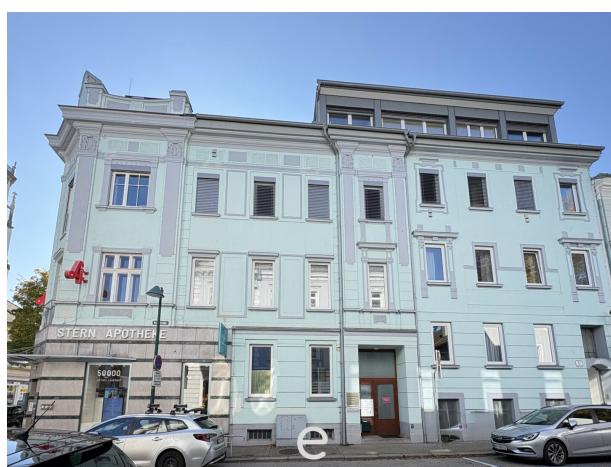
Ihr Ansprechpartner

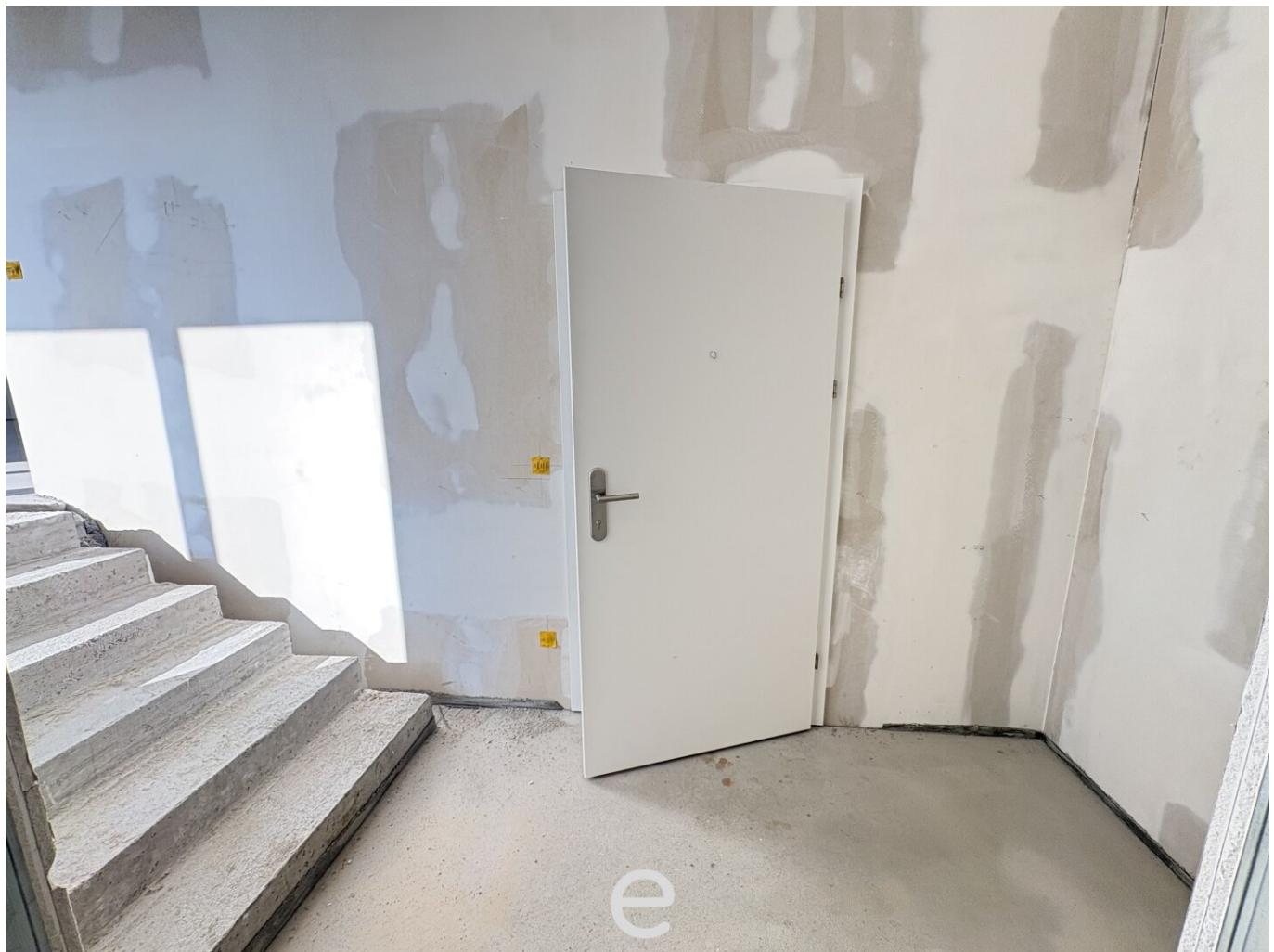


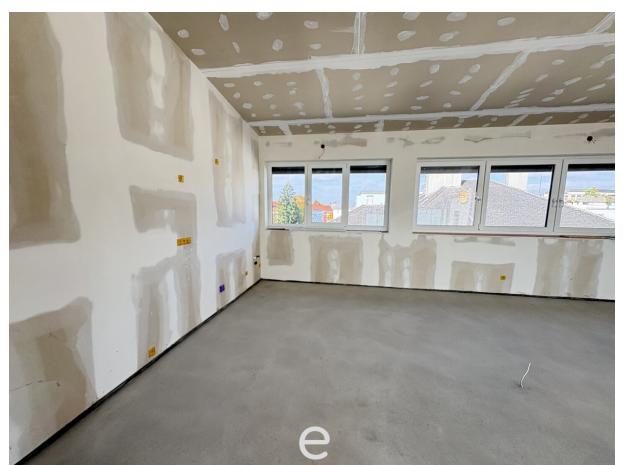
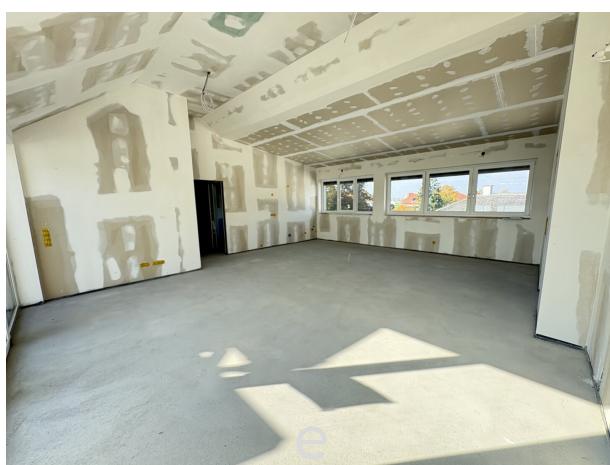
Oliver Gassenbauer

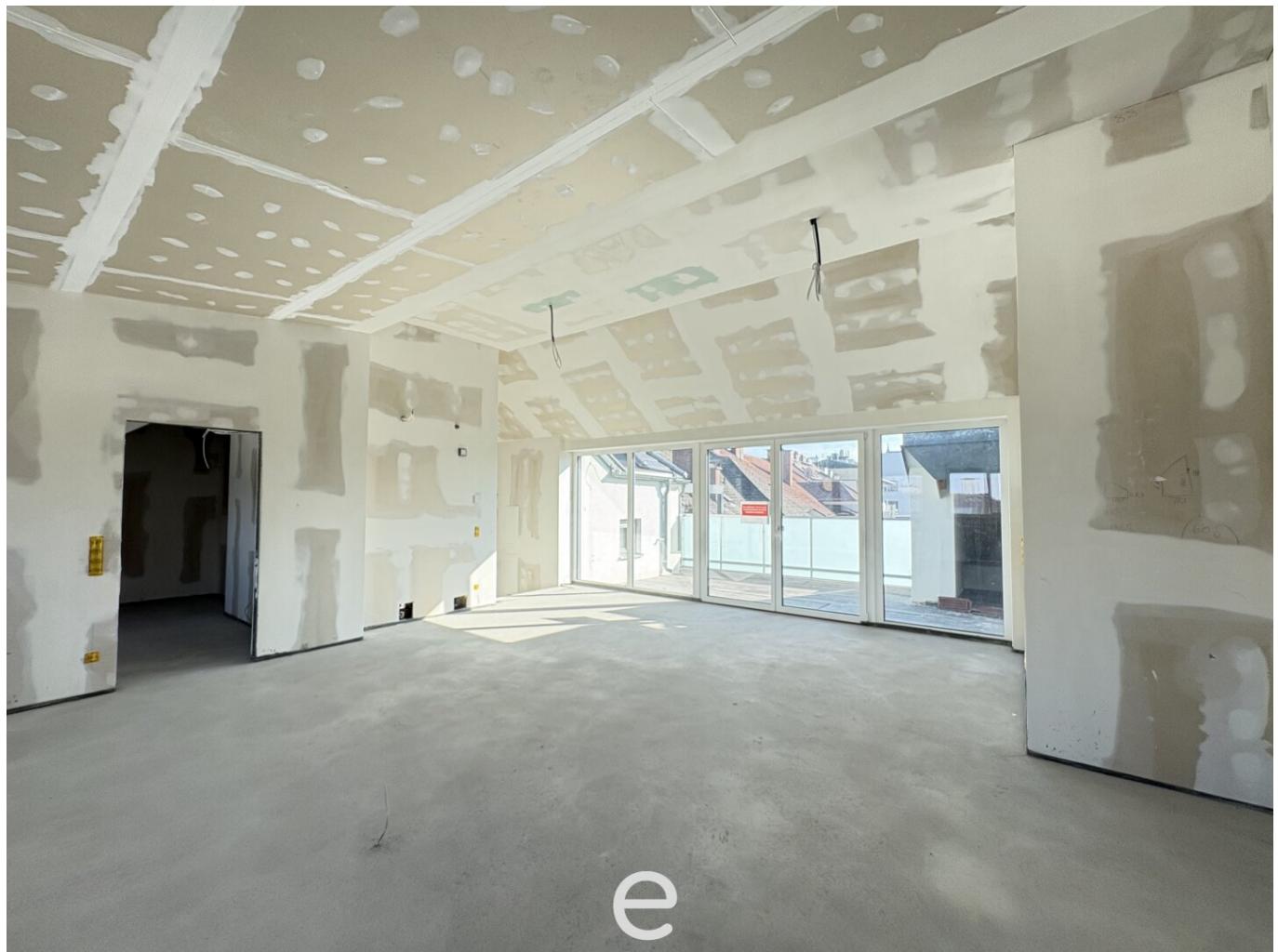
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels

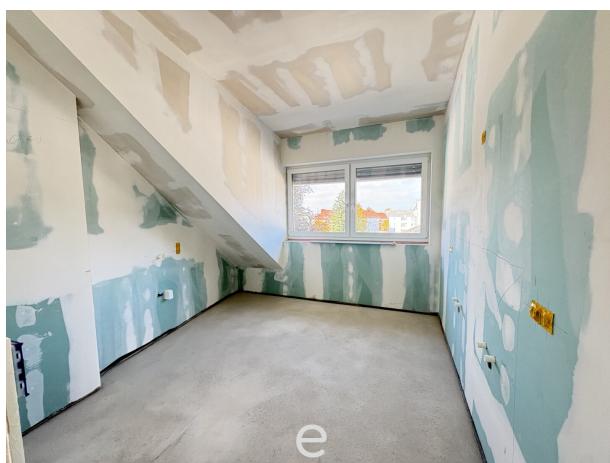
T +43 699 10639105













LEGENDE

- 01 Abstellraum/Gard. - 1,50 m²
- 02 Stiege - 1,60 m²
- 03 Du./WC - 3,10 m²
- 04 Wohnen/Essen/Küche - 34,10 m²
- 05 Schlafzimmer - 10,80 m²
- 06 Vorräum - 1,80 m²
- 07 Badezimmer - 11,80 m²
- 08 Zimmer/Büro - 10,60 m²
- 09 Zimmer/Büro - 14,10 m²
- 10 Terrasse - 23,00 m²
- 11 Balkon - 9,00 m²

Objektbeschreibung

Penthouse im Edelrohbau – gestalten Sie Ihr Traumdomizil mit Terrasse & Balkon im Herzen von Wels

Diese exklusive **4-Zimmer-Penthouse-Wohnung** verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 97,60 m²** inklusive Balkon und großzügiger Terrasse und befindet sich im **Dachgeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** im Herzen von Wels.

Es sind noch nicht alle Wände eingezogen, sodass Sie die **Raumaufteilung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten** können. Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden **Vorraum**, der **Platz für eine Garderobe, einen Abstellraum** sowie ein **Gäste-WC mit Dusche** (nach Wunsch) bietet. Über ein paar Stufen erreichen Sie den **hellen Wohn- und Essbereich**, der direkten Zugang zur **großzügigen Terrasse** sowie zum **überdachten Balkon** bietet – beide bieten ausreichend Platz für Terrassenmöbel und zusätzlichen Stauraum. Angrenzend befinden sich die Küche sowie **zwei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können** – beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Den privaten Rückzugsbereich bildet das **großzügige Schlafzimmer** mit einem **geräumigen Badezimmer**.

Die Wohnung wird im **Edelrohbau-Zustand** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen, Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Fertigstellung der Terrasse können **nach Ihren Wünschen ausgeführt** werden. Bereits installiert sind **elektrische Rollläden** und die Wohnung ist für den nachträglichen Einbau einer Klimaanlage vorbereitet.

Für die weitere Ausstattung liegen **Angebote von professionellen Handwerksbetrieben** vor, sodass Sie die Umsetzung Ihrer individuellen Vorstellungen problemlos planen und realisieren können.

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. 3,40m²

- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**
- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **Badezimmer** mit Anschluss für Doppelwaschbecken, WC und Dusche sowie mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- praktischer Wasserhahn auf der **Terrasse** praktischer Wasserhahn zur Verfügung – ideal für Pflanzenpflege oder die Reinigung von Terrassenmöbeln
- **sehr hohe Räume bis 3,55 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift** und **gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung
- **Vorkehrungen für eine Klimaanlage** wurden bereits getroffen, sodass Sie Ihr Zuhause komfortabel temperieren können

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 (Busse)** 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**.

Dieses Penthouse im Edelrohbau bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Exklusivität, Individualität und Lagequalität**. Ob Eigennutzer mit Sinn für Gestaltung oder Investor mit Weitblick – hier entsteht ein Zuhause mit Persönlichkeit.

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