

**Traumhafte ca. 100 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung in Wels –  
Ihr neues Zuhause in Zentrumsnähe!**



**Objektnummer: 1537/102**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	99,40 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,88 €
<b>Heizkosten:</b>	67,94 €
<b>USt.:</b>	38,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sanierung: €5.951 + €338 bis 2033 - Monatlich € 65

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Roxana Penkov**

PRO Estate GmbH  
Stadlhofstraße 65





















## Objektbeschreibung

Ihr neues, modernes Zuhause in der charmanten Stadt Wels, Oberösterreich wartet auf Sie!

Diese großzügige Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Mit einer großzügigen Fläche von 99,4 m<sup>2</sup> erwarten Sie hier lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Singles, Paare oder Familien ist. Der beeindruckende Fernblick von Ihrem neuen Zuhause wird Sie täglich aufs Neue begeistern und Ihnen ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln.

Die Wohnung ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt, sowie einer modernen Einbauküche, die das Kochen zum Vergnügen macht. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und Ihre Gäste in einer einladenden Ambiente empfangen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die Wohnung und ebenfalls in den Fahrradraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Fahrrad sicher und geschützt abzustellen. Zwei Abstellräume sorgen zusätzlich dafür, dass Sie genügend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände haben.

Die durchdachte Ausstattung mit Dusche und die Anbindung an die Fernwärme garantieren Ihnen hohen Komfort und geringe Betriebskosten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit der nahegelegenen Bushaltestelle sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Region unterwegs.

Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. So haben Sie alle wichtigen Einrichtungen direkt vor der Tür und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend.

Die Wohnung wurde saniert und modernisiert und verleiht eine sehr angenehmes Wohngefühl. Besichtigen Sie die Wohnung und überzeugen Sie sich selbst.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in dieser attraktiven Wohnung in Wels. Der Kaufpreis von 265.000,00 € ist mehr als fair für diese Lage und Ausstattung. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

**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://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap