

## **Einzigartige Dachgeschoßwohnung mitten in Wels zu kaufen**



**Objektnummer: 5072/383**

**Eine Immobilie von Stöttinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,42 m²                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 12,78 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,21               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 265.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 272,91 €                    |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 78,88 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stöttinger**

Stöttinger Immobilien  
StreiningerstraÙe 14  
4655 Vorchdorf

T + 43 664 973 24 51?

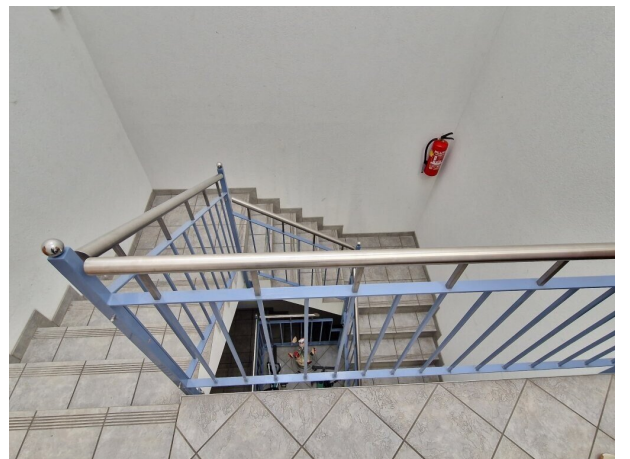






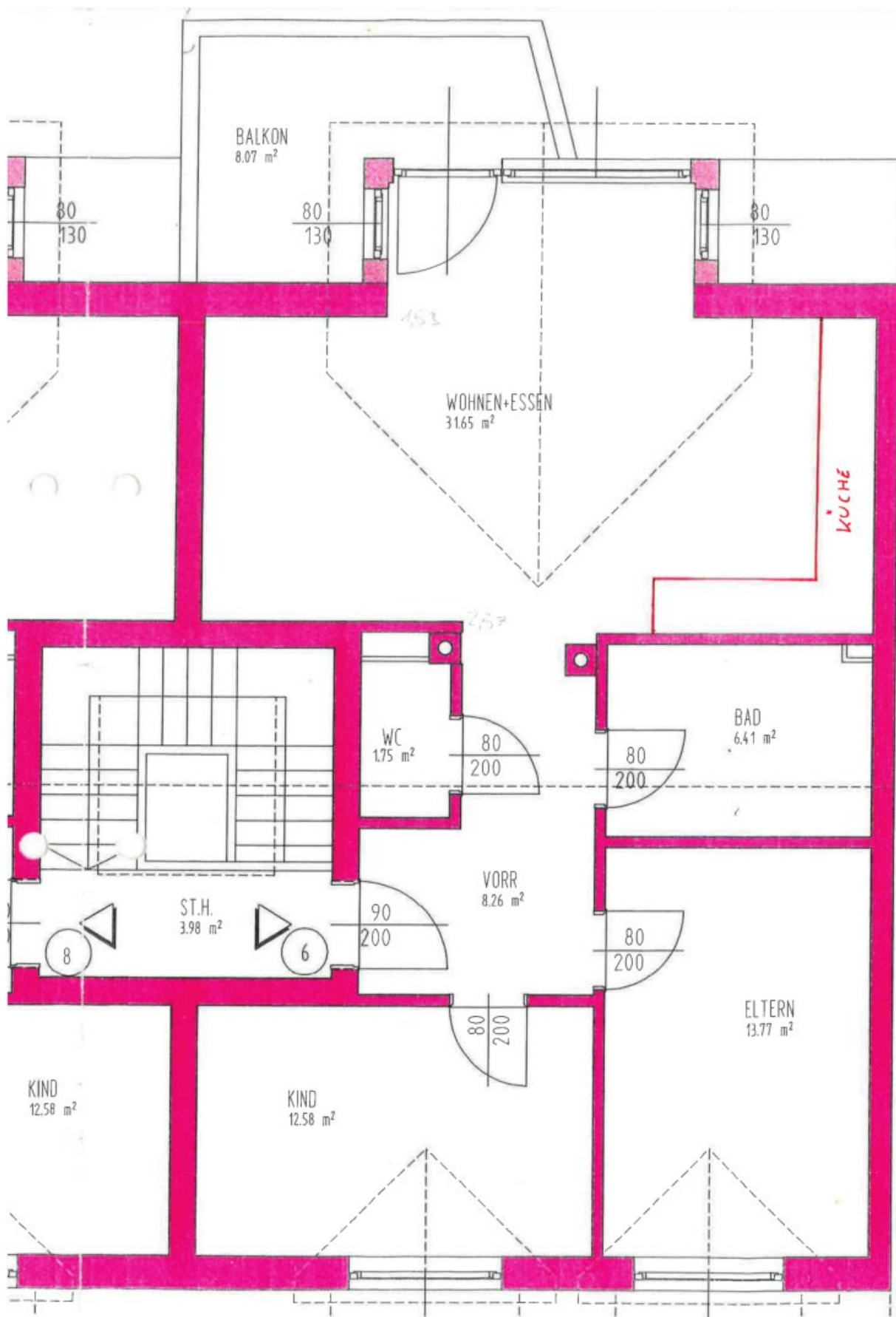














## Objektbeschreibung

Diese schöne Dachgeschoßwohnung ist ein Ort, an dem Sie sich wie zu Hause fühlen. Mit 3 Zimmern, Balkon, Tiefgarage und großem Kellerabteil ist diese Wohnung ein perfekter Ort, um sich Ihr eigenes Zuhause zu schaffen.

### Ihre Vorteile im Überblick

- Nur 4 Wohnungen bei dem Eingang
- Zentrale Lage und beste Verkehrsanbindung
- Südausrichtung
- Massivbauweise
- Eigene Garage inkl. Stauraum in der Tiefgarage, mit ca. 26 m<sup>2</sup> ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Extra großes Kellerabteil mit mehr als 12 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster mit 2 Scheiben Verglasung
- Außenliegende Rollläden im Wohnbereich (nicht bei den schrägen Fenstern)
- Innenliegender Sicht- und Sonnenschutz (Plissee) bei allen Fenstern im Wohn- und Schlafbereich (auch bei den schrägen Fenstern)
- Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2000 errichtet
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich

- Beheizt wird das Haus mit einer Gas Zentralheizung
- Laminat bzw. Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen im Bad und WC
- Die Wohnung ist mit einem Liwest Anschluss ausgestattet
- Ruhige Lage mitten in Wels
- Die Wohnung ist bereits 3 Monate nach Vertragsunterschrift verfügbar
- Ortswasser
- Öffentlicher Kanal

### **Inventar**

- Die EWE- Küche ist im Kaufpreis bereits enthalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.