

**Premium-Eigentum in Wels! Gartenwohnung mit
Hauscharakter, privatem Zugang und exklusive
Ausstattung**



Bild 1 Eigen - Garten

Objektnummer: 643

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	192,07 €
Heizkosten:	81,66 €
USt.:	35,86 €

Infos zu Preis:

€ 379,95 Guthaben Betriebskosten bei Jahresabrechnung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



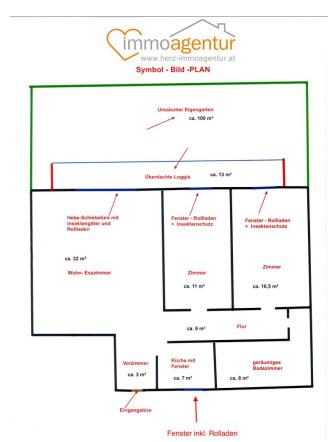






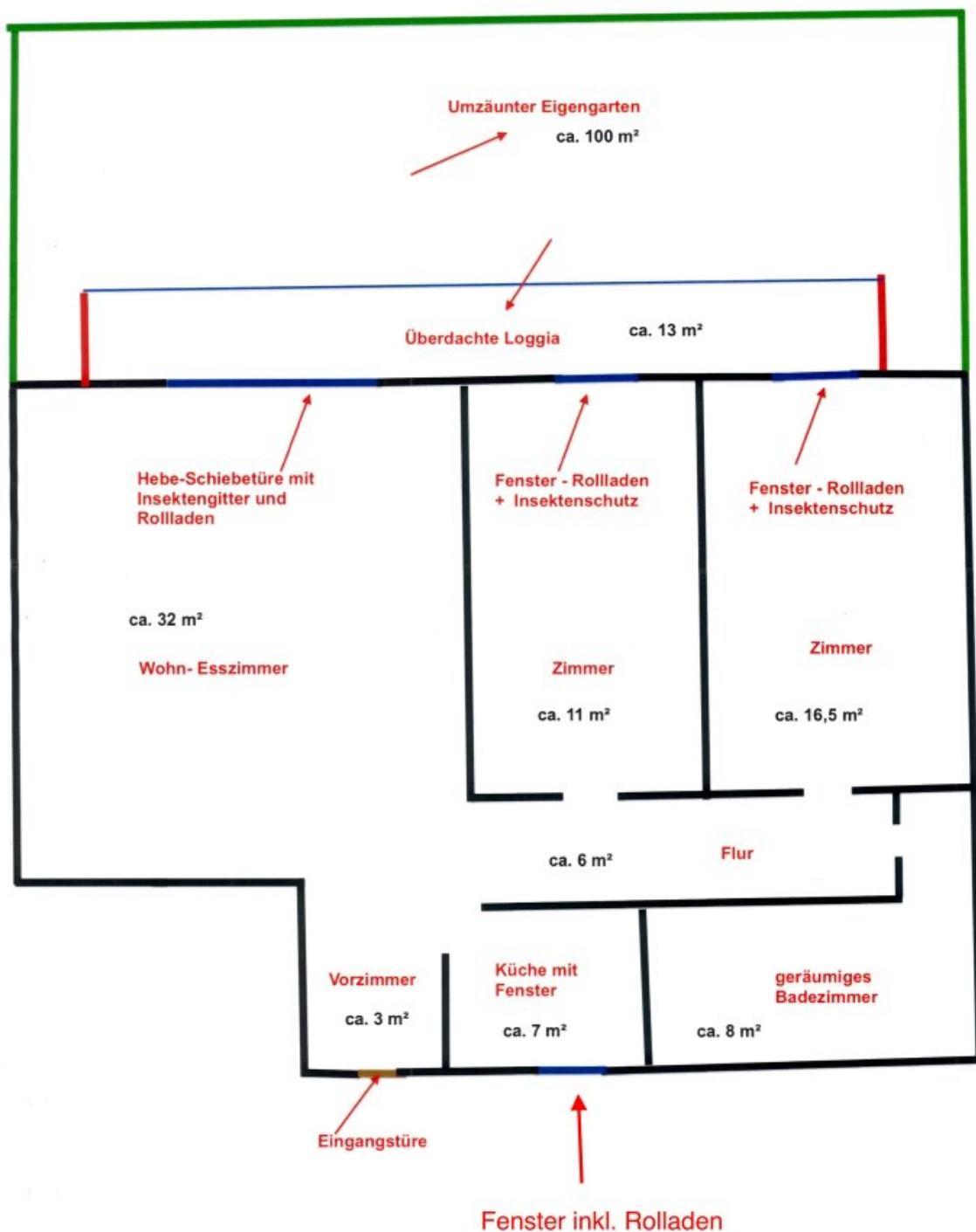








Symbol - Bild -PLAN



Objektbeschreibung

Premium-Eigentum in Wels! Gartenwohnung mit Hauscharakter, privatem Zugang und exklusive Ausstattung

Ein Zuhause, das es so nur einmal gibt.

Diese außergewöhnliche, vollständig sanierte und teilmöblierte Erdgeschosswohnung vereint stilvolles Wohnambiente mit absoluter Privatsphäre und das in einer Form, die man heute nur noch äußerst selten findet. Der separate Zugang lässt die Wohnung wie ein eigenes kleines Haus wirken und schenkt ein unvergleichlich unabhängiges Wohngefühl. Gleichzeitig öffnet sich mit der ca. 20m² überdachten Terrasse dem rund 100 m² großen, geschützten Privatgarten ein Rückzugsort, der Ruhe, Entspannung und Natur auf einzigartige Weise vereint. Der Garten ist ausschließlich vom Eigentümer begehbar, ideal für Entspannung, Kinder, Haustiere und damit ein echtes Highlight, das in dieser Lage selten zu finden ist.

Im Inneren begeistert die Wohnung durch ihre hochwertige und konsequente Komplettanierung: sämtliche Leitungen (Strom und Wasser) wurden erneuert, exklusive Materialien verbaut, elegante Parkettböden verlegt und moderne Designer-Heizkörper, hochwertige Spachteltechnik integriert. Das Ergebnis ist ein stilvolles, sofort bezugsbereites Zuhause für Menschen mit gehobenem Anspruch.

Ein Tiefgaragenplatz, ein großzügiger Allgemeingarten und der harmonische Gesamteindruck runden dieses seltene Angebot ab, ideal für alle, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und besondere Wohnmomente legen.

Objektdaten

- **Seltene Kombination: separater Hauszugang - EG +überdachter Terrasse + großen Eigen -Garten + TG in dieser Lage**
- Liegenschaft: Baujahr: 1987 (Wohnung umfassend saniert)
- Wohnnutzfläche: ca. 90 m²
- Helle, gut geschnittene Räume
- Tiefgaragenplatz

- Erdgeschoss mit separatem Hauszugang
- Garten: ca. 100 m² privater, uneinsehbarer Eigengarten, ausschließlich durch den Eigentümer begehbar
- Außenbereich: überdachte Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- Wasseranschluss im Garten
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Kellerabteil: vorhanden
- **EIGENTUM STATT MIETE**

Exklusive Ausstattung

Die Wohnung wurde mit Anspruch auf Qualität kernsaniert und präsentiert sich heute in einem edlen, modernen Stil

- Wohnung, umfassende Sanierung 2017 auf modernem Standard
- Sämtliche Leitungen (Strom, Wasser, Installation) komplett neu
- Designer-Heizkörper in modernem Look
- Hochwertige Parkettböden für ein warmes, elegantes Wohngefühl
- Edle Materialien in allen Wohn und Sanitärräumen

- Exklusive hochwertige Spachteltechnik
- Neue Türen und hochwertige Beschläge
- Hochwertige Fenster und Hebeschiebetüre
- Rollläden und Insektenschutz
- Terrasse mit direktem Zugang in den Eigen-Garten
- und vieles mehr

Zögern Sie nicht! Kontaktieren Sie uns jetzt und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie in sämtlichen Finanzierungsfragen mit Top-Konditionen

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse)** bearbeitet können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen welche ungefähre bzw. ca. - Angaben sind, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Einige Bilder wurden im Bezug Wetterverhältnisse bearbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap