

**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

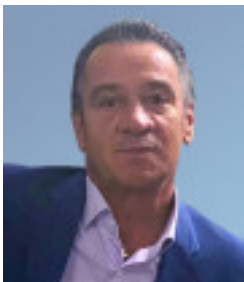
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C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

€ 379,95 Guthaben Betriebskosten bei Jahresabrechnung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









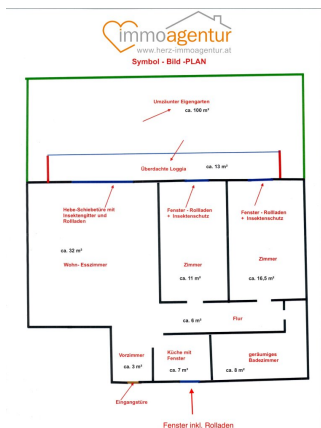






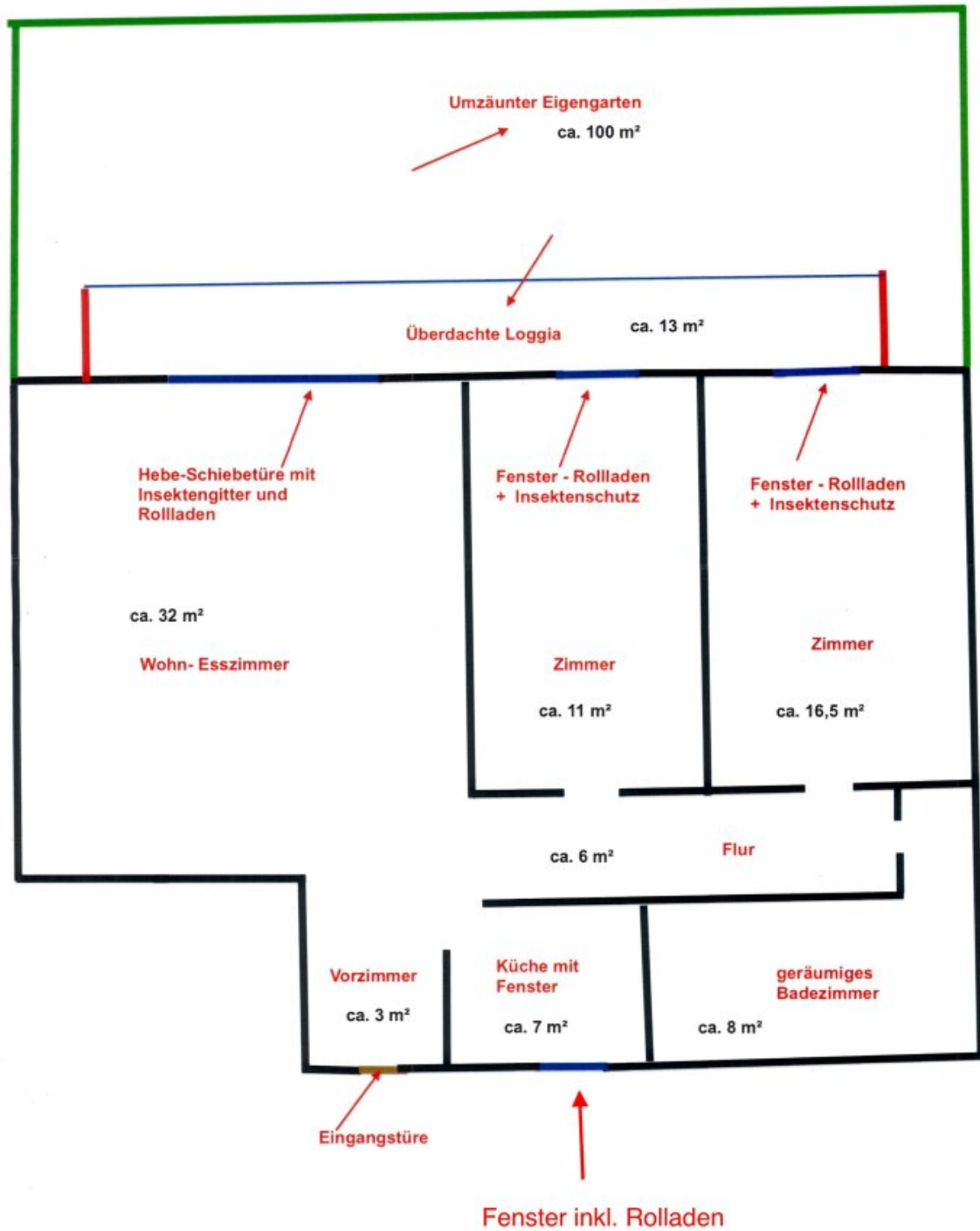








**Symbol - Bild -PLAN**



# 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. 20m<sup>2</sup> überdachten Terrasse dem rund 100 m<sup>2</sup> 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 Komplettsanierung: 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 m<sup>2</sup>
- Helle, gut geschnittene Räume
- Tiefgaragenplatz



- Erdgeschoss mit separatem Hauszugang
- Garten: ca. 100 m<sup>2</sup> 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](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