

**Barrierefreies Wohnglück mit Privatgarten: Ihr exklusiver Logenplatz im Herzen von Wels!**



**Objektnummer: 5420/7356**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,39 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,69 €
<b>USt.:</b>	39,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerhard Pfeiffer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz













# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

**Suchen Sie den perfekten Rückzugsort, der Ihnen Freiheit schenkt statt Arbeit zu machen?** Vergessen Sie mühsames Treppensteigen und weite Wege. Direkt am Puls der Welser Innenstadt, erwartet Sie eine Erdgeschoss-Oase, die modernen Luxus mit der Geborgenheit eines eigenen Gartens verbindet. Hier ziehen Sie nicht einfach nur in eine Wohnung – Sie kommen in Ihrem neuen, sorgenfreien Lebensabschnitt an.

Stellen Sie sich vor, Sie bereiten Ihr Frühstück in einer brandneuen **Meisterküche mit edler schwarzer Granitplatte** zu, während der **BORA-Dunstabzug** und der integrierte **Dampfgarer** das Kochen zum reinen Vergnügen machen. Dank der **durchgehenden Fußbodenheizung** und der dezentralen Wohnraumlüftung genießen Sie jederzeit ein perfektes Raumklima. Besonders komfortabel: Alle Räume lassen sich bequem über **elektrische Raffstores** beschatten. Für Ihre Sicherheit sorgt ein modernes Schließsystem mit **Video-Kameraüberwachung**, damit Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden rundum geschützt fühlen.

Genießen Sie das Privileg eines **eigenen Gartens (ca.30 m<sup>2</sup>)** und einer geschützten Loggia mitten in der Stadt. Hier haben Sie Platz für Ihre Lieblingspflanzen, ohne dass die Gartenarbeit zur Last wird.

- **Alles in Reichweite:** Ob der tägliche Einkauf in der Fußgängerzone, der Besuch beim Facharzt oder ein Spaziergang zum Stadtplatz – Sie erledigen alles bequem zu Fuß.
- **Platz für Gäste:** Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als gemütliches Gästezimmer für die Enkel oder als hochwertiges Lese- und Arbeitszimmer.
- **Zukunftssicher:** Dank barrierefreiem Zugang, Lift in die Tiefgarage und der Nähe zum Klinikum investieren Sie in eine Immobilie, die Ihnen bis ins hohe Alter maximale Unabhängigkeit garantiert.

Die Wohnung wird mit Einbauküche und Badezimmer- und WC-Sanitäreinrichtung übergeben. Die hochwertigen Massivholzmöbel des Badezimmers, der Toilette und des Schlafzimmers inkl. Einbauschränk können aber um ca. € 4.000,-- abgelöst werden.

**Gönnen Sie sich diesen neuen Lebensstandard.** Diese seltene Kombination aus Gartenruhe und urbanem Komfort in der „Stadtoase“ wird nicht lange am Markt sein.

Kein Inserat kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH., um sich selbst von diesem besonderen Zuhause zu überzeugen.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap