

**++Schöne modernisierte 4- Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage in Wels inklusive Garagenplatz++**



**Objektnummer: 1939/131238**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1981                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 99,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 92,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 10,88                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 236.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 222,47 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 46,81 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 31,61 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 % vom Kaufpreis zzgl.20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Egger**









## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser schönen sanierten Wohnung in guter und zentraler Lage von Wels. Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und bietet sowohl Familien als auch Paaren genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie überzeugt durch einen hervorragenden Grundriss mit insgesamt vier Zimmern. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkettböden ausgestattet. Sogar der Vorraum ist durch seine Gestaltung inklusive Team 7 Möbel etwas Besonderes. Im Schlafzimmer befindet sich ein großer Schrank.

Die möblierte Küche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein weiteres Highlight ist das Wohnzimmer mit der verbauten Loggia.

Aufteilung:

- + Vorraum
- + Abstellraum
- + Bad
- + WC
- + Küche
- + Wohnzimmer / verglaste Loggia
- + 1 Zimmer/Büro
- + 2 Schlafzimmer
- + Kellerabteil

Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis enthalten!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Wohnung zu investieren, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung punktet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses attraktive Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap