

**Großzügige, offen gestaltete Wohnung im obersten Stockwerk - bis zu 5 Zimmer möglich!**

*Realbüro*  
**WIMMER**

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160950**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Spöttlstraße 3                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                        |
| Baujahr:                      | 1976                             |
| Wohnfläche:                   | 107,88 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 117,39 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,28                           |
| Kaufpreis:                    | 290.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 261,57 €                         |
| Heizkosten:                   | 86,88 €                          |
| USt.:                         | 50,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels



Mitglied des  
immobilienring.at



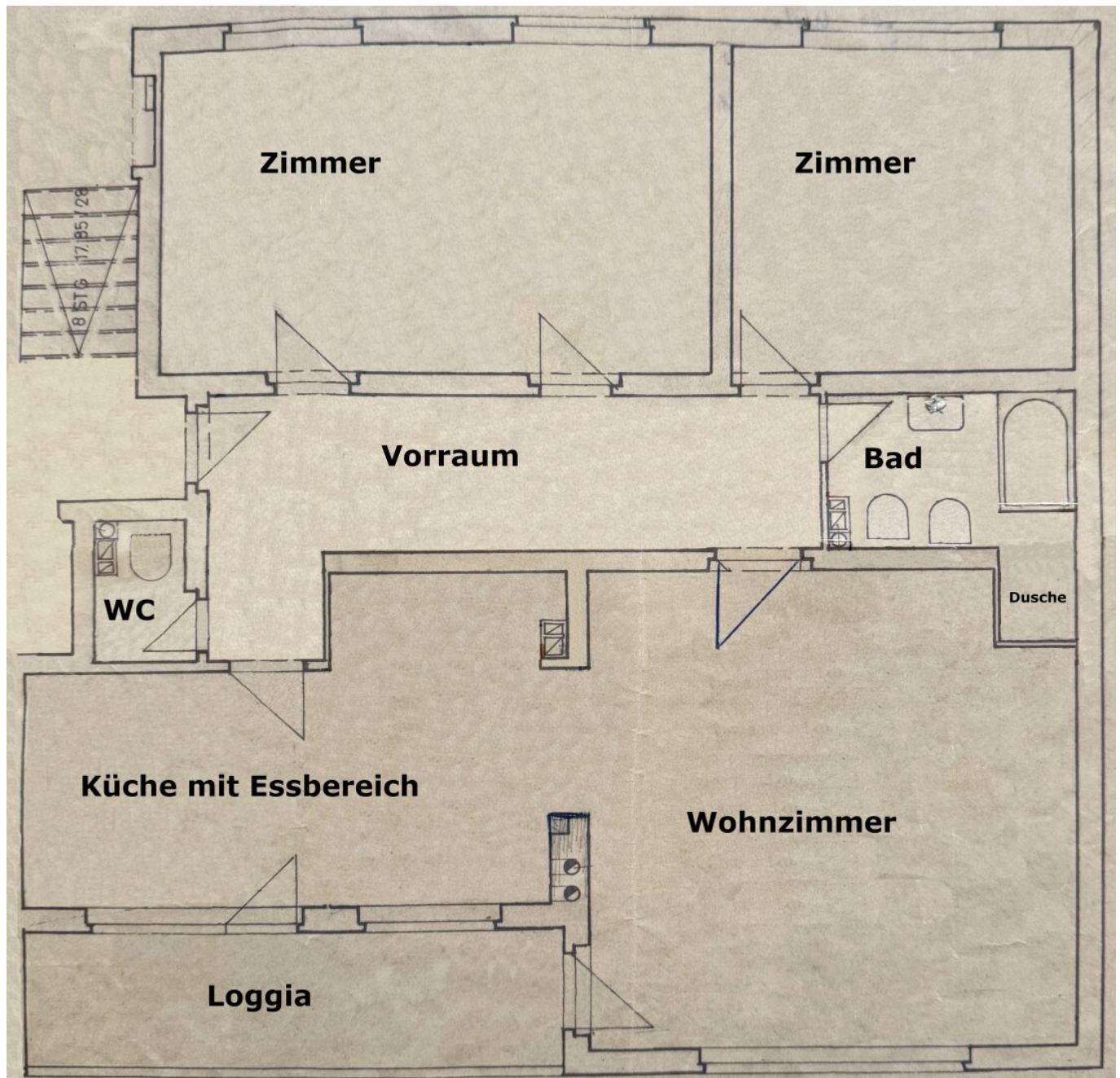












## Objektbeschreibung

Diese sehr helle und großzügig geschnittene Wohnung wurde bereits in der Planungsphase mit sehr viel Weitblick umgestaltet:

Die Wände zwischen Küche, Esszimmer und Wohnzimmer wurden nicht ausgeführt, wodurch ein sehr großzügiger, offener und durch die westseitige Ausrichtung auch sehr heller Wohnbereich entstanden ist.

Die beiden geplanten Kinderzimmer wurden nicht durch eine Wand getrennt, sondern durch raumhohe Schränke. Diese wurden später entfernt und das ca. 23 m<sup>2</sup> große Zimmer als Hobbyraum genutzt. Je nach Bedarf ist eine Aufteilung jederzeit wieder sehr einfach möglich.

Auch das Badezimmer wurde großzügiger geplant und um eine Dusche erweitert.

**Es ist sehr einfach möglich, aus dieser Wohnung eine 4-Zimmer oder sogar 5-Zimmer-Wohnung zu machen!**

**Die aktuelle Raumaufteilung:** Küche mit offenem Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, sehr großes Zimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>), Bad mit Wanne / Dusche / WC, Gäste-WC, Vorraum, Loggia

Die Loggia ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus begehbar und mit einer Markise beschattbar.

Die Wohnung ist exakt Ost-West ausgerichtet, mit den Schlafräumen Richtung Osten und dem Wohnbereich Richtung Westen.

Die Fenster wurden 1997 getauscht, die Fassade wurde 2003 saniert und die Loggien 2019.

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoß, der vorhandene Lift startet im Halbstock.

**Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, die direkt vom Keller aus - und somit auch bei Schlechtwetter trockenen Fußes - erreichbar ist.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <825m

Apotheke <525m

Klinik <1.100m

Krankenhaus <2.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <600m

Kindergarten <625m

Universität <1.975m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <2.175m

**Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <825m

Polizei <1.125m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.150m

Bahnhof <1.575m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.