

**Idyllisches Haus mit 8 Zimmern, 280m<sup>2</sup> & Garten: in 4600  
Wels!**



**Objektnummer: 6109/1189**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ali Arslan**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Dr. Koss Straße 8





















## Objektbeschreibung

Willkommen in 4600 Wels in Oberösterreich!

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen einzigartige Möglichkeiten. Mit 8 Zimmern, 2 Bädern, 2 WCs, einem Garten, einer Terrasse, einer Garage und einer Wohnfläche von 280m<sup>2</sup> ist diese Immobilie eine wahre Freude für jeden, der auf der Suche nach einem Zuhause ist.

Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Laminat, Parkett und Fußbodenheizung. Eine Einbauküche und ein Satteldach runden das Angebot ab. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und die Verkehrsanbindung ist durch Busse und den Bahnhof gewährleistet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Diese Lage bietet für Familien und Paare einzigartige Möglichkeiten, sich zu Hause zu fühlen.

Kaufen Sie diese Immobilie zum Preis von 549.000,00 € und genießen Sie ein einzigartiges Lebensgefühl. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich auf die Suche nach Ihrem neuen Zuhause.

bodenheizung wohnzimmer und essbereich

kamin

dreifachverglast

strom neu

heizungsleitungen alle aus kunststoff

dach ausbaufähig aber renovierungsbedürftig (wasser, kanal, heizung, strom vorhanden)

keller komplett verfließt

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap