

## **Traumhafte Wohnung in Wels mit modernem Design und Top Ausstattung!**



**Objektnummer: 6109/1419**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,62 €
<b>Heizkosten:</b>	93,90 €
<b>USt.:</b>	39,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erdi Demir**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien







## Objektbeschreibung

**Bitte sehen Sie sich zuerst unsere [3D online Videotour](https://tour.ogulo.com/nw0u) unter: <https://tour.ogulo.com/nw0u> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.**

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und geräumigen Wohnung in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese attraktive Immobilie in 4600 Wels, Oberösterreich, lässt keine Wünsche offen und besticht durch ihre großzügige Fläche von 92m<sup>2</sup>, ihre hochwertige Ausstattung und den wunderbaren Fernblick.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und präsentiert sich in einem top Zustand. 2020 wurden alle Fenster(Record) erneuert und mit Jalousien ausgestattet. Hochwertiges Laminat sorgt für eine gemütliche und moderne Optik, während die moderne Fernwärme für angenehme Wärme und niedrige Heizkosten sorgt.

Das Highlight der Wohnung ist zweifellos die großzügige Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Fernblick über die Stadt bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die Seele baumeln lassen. Auch ein eigener Stellplatz gehört zur Wohnung und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Auto bequem und sicher abzustellen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine gemütliche Couchlandschaft, als geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett oder als Arbeitszimmer für Homeoffice - hier ist alles möglich. Auch die vorhandene Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Das Badezimmer ist ebenfalls modern und hochwertig ausgestattet. Hier finden Sie eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch der praktische Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien.

Die Wohnung ist außerdem mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet und verfügt über eine Glasfaseranbindung, die schnelles Internet garantiert. So sind Sie immer bestens vernetzt und können auch von zu Hause aus arbeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte, sind schnell und bequem zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Ihnen die Möglichkeit zu bieten, Ihr neues Zuhause zu finden. Greifen Sie zu

und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Wels! Der Kaufpreis von 239.000,00 € ist angemessen und bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Worauf warten Sie noch? Kontaktieren Sie uns jetzt!

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Herr Demir steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter 06765203603 oder per E-Mail an [e.demir@favorite-immo.at](mailto:e.demir@favorite-immo.at) zur Verfügung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap