

**\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* Erstbezugswohnung mit Garten  
in Wels**



**Objektnummer: 5950/3986**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,06 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	292.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinge akad.IM**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32















Erdgeschoss

1:100



Einreichungsplan

1:100

ASUA Bäder / WC, Meub. & d. Instandhaltungskosten (Luftwärmepumpe 6000€)  
 20.00 = +315,96 i.Ä.

**EINREICHPLAN**

BAUVERWEY  NAME

**Wohnbebauung Hofmannshahstraße**

OSTRALE 142316, W1219  
 KZ: 5000 Wien  
 BZ: 2009

BAUWERKE: P1: Instandhaltung  
 Erdgeschoss Stufe 1  
 4000 Instandhaltung

GRUNDGESAMHEITEN: P1: Instandhaltung  
 Erdgeschoss Stufe 1  
 4000 Instandhaltung

BAUWERKE: SUBWOERKE

BAUWERKE: Teilanlage - Erdgeschoss

WEISSZEILE 1:100 DATUM: 20.08.2009

PROJEKT NR.: 423 PLAN NR.: 423-01/02A

**HARMACH**

1000 Wien, 1040 Wien, 1050 Wien





# Objektbeschreibung

## Exklusive Erdgeschoss-Wohnung mit Garten in Wels

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage in der beliebten Stadt Wels. Mit einer Wohnfläche von 70.21m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 292.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven und erschwinglichen Angebot. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem modernen und einladenden Ambiente empfangen. Der großzügige Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und Ihrem eigenen kleinen Garten, der sich perfekt für gemütliche Grillabende oder zum Sonnenbaden eignet. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Für ausreichend Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum, der sich ebenfalls in der Wohnung befindet. Ein weiteres Highlight ist ein Tiefgaragenplatz der für € 20.000,- erworben werden kann. So können Sie jederzeit bequem und trocken in Ihr Zuhause gelangen. Auch Fahrräder oder andere Sportgeräte finden hier ausreichend Platz.

## Raumaufteilung

- Vorraum - Wohn/Ess/Küche - separates WC - Bad - Abstellraum - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - Terrasse - 2 Gärten

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für

den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap