

## **TOP Penthouse in Wels mit eigener Loggia und riesiger Wohnfläche**



**Objektnummer: 7879/167**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	128,43 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 699 11330952

H +43 699 11330952

















Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:

Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilientreuhänder  
und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung

✉ info@sueno.at  www.sueno.at

## Objektbeschreibung

**Geschmackvoll und stylish renoviertes TOP Altstadt-Penthouse mit Sichtdachstuhl**

**VIELE WEITERE FOTOS IM EXPOSE ZUM DOWNLOAD AUF DER SUENO-WEBSITE!  
sueno.at**

Die Highlights dieser schönen Wohnung in Zentrumslage in Kürze:

- \* Riesige Wohnfläche mit ca. 130 m<sup>2</sup> - wäre sogar noch erweiterbar
- \* Eigener Dachboden (zur Wohnung gehörig und im Preis inkludiert)
- \* Stilvoller großer Wohn-/Essbereich mit fast 50 m<sup>2</sup>
- \* Sichttramdecken die angenehme Atmosphäre erzeugen
- \* Schlafzimmer klimatisiert
- \* Sauna(raum) derzeit als Garderobe genützt
- \* Lastenaufzug für den Einkauf schwerer Utensilien wie Waschmaschine etc.
- \* Uneinsehbare Loggia in der Wohnetage
- \* Innenhof neu gepflastert
- \* Gesamte Immobilie sehr ansprechend, einladend und ruhig
- \* Und viele weitere Pluspunkte mehr...

Die Flächen im Detail laut Nutzwertgutachten:

### **OG2:**

- \* Vorraum 5,55 m<sup>2</sup>
- \* Wohnen 47,08 m<sup>2</sup>
- \* Küche 7,75 m<sup>2</sup>

- \* Speis 5,22 m<sup>2</sup>
- \* Vorraum 3,55 m<sup>2</sup>
- \* WC 2,13 m<sup>2</sup>
- \* Schrankraum 12,30 m<sup>2</sup> (alternativ als Kinderzimmer verwendbar)
- \* Badezimmer 11,16 m<sup>2</sup>
- \* **Gesamte aktuell benützte Wohnfläche im OG2: 110,40 m<sup>2</sup> PLUS 18,03 m<sup>2</sup> aus OG1 (Garderobe) => 128,43 m<sup>2</sup>**
- \* **Terrasse (loggia-ähnlich) in OG2: 12,54 m<sup>2</sup>**

#### **OG1:**

- \* Wirtschaftsraum/Ruheraum (derzeit als Garderobe in Verwendung) 13,50 m<sup>2</sup>
- \* Sauna (derzeit als Garderobe in Verwendung) 4,53 m<sup>2</sup>

#### **Weitere Flächen:**

- \* Ausgebauter Dachboden: 25,94 m<sup>2</sup>
- \* Dachboden nicht ausgebaut: 75,23 m<sup>2</sup>
- \* Kellerabteil: 3,13 m<sup>2</sup>

#### Weitere Infos:

- \* Fenster 2-Scheiben mit Rollläden
- \* Heizung derzeit Gas: Umstellung auf Fernwärme in Arbeit bzw. möglich
- \* Ohne Personenlift
- \* Parken mit Bewohnerkarte auf den öffentlichen Flächen (TG Traunpark in der Nähe)



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung!

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Melanie Mayr - [melanie.mayr@sueno.at](mailto:melanie.mayr@sueno.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap