

**\* \* \* PROVISIONSFREI \* \* \* Neue Perspektiven: Traumhafte  
Dachgeschosswohnung mit Balkon in Wels - Erstbezug**



**Objektnummer: 5950/4011**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	103,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,04 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>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girking akad.IM**

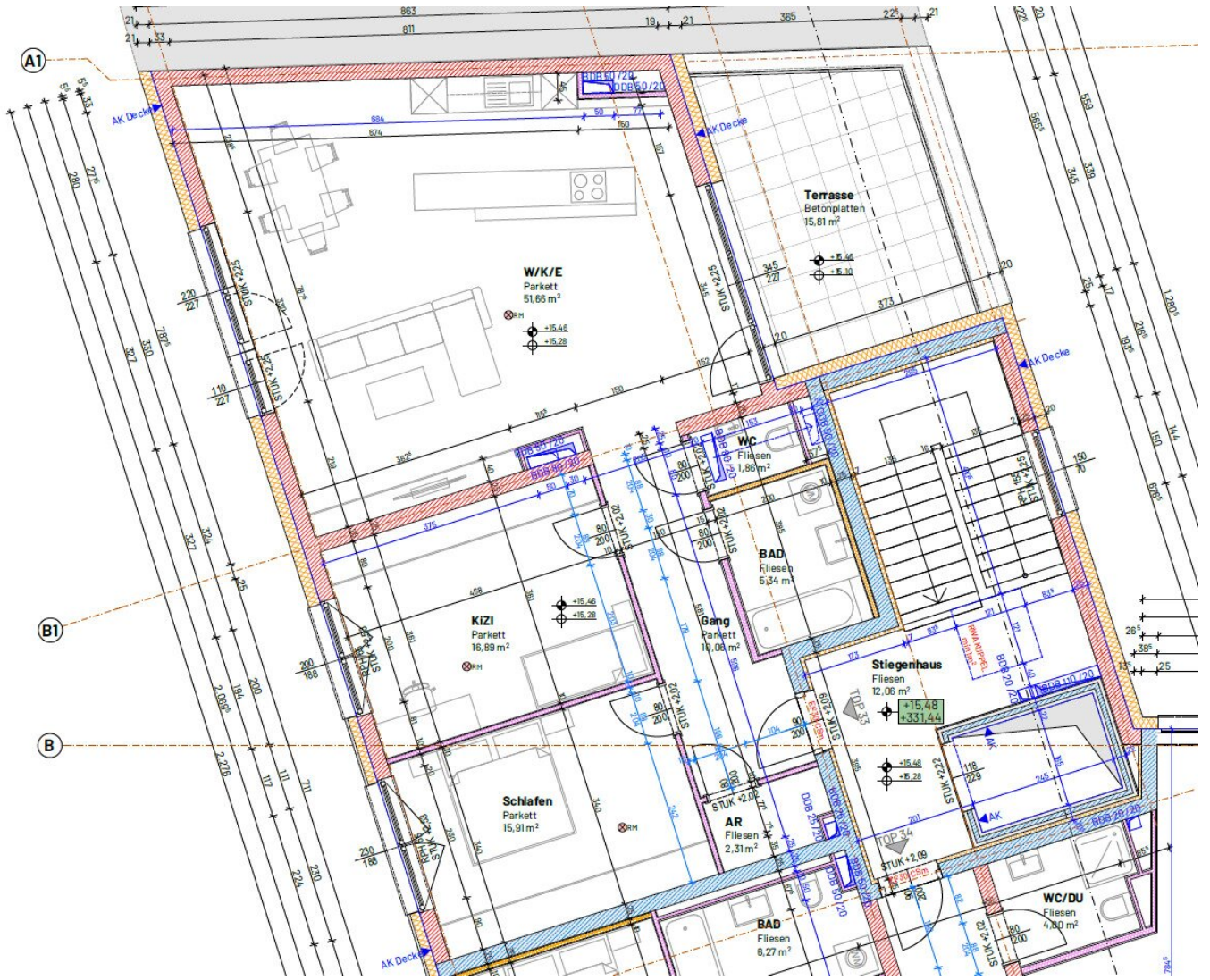
Thomas Girking Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz











# Objektbeschreibung

## Neue Perspektiven: Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Balkon in Wels - Erstbezug

Auf insgesamt 103,55m<sup>2</sup> erwarten Sie großzügige und lichtdurchflutete Räume, die mit hochwertigen Materialien und modernem Design überzeugen. Die Wohnung befindet sich in einem Neubau und bietet somit die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Komfort und Erstbezug. Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem offenen und einladenden Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt: den großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach die Ruhe und den Ausblick vom Balkon genießen. Der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Ein Tiefgaragenplatz kann für € 20.000,- erworben werden.

### Raumaufteilung

- Vorraum - Bad mit Badewanne - separates WC - offene Wohn/Ess/Küche - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - Balkon

### Lage

Auch die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in die umliegenden Städte. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. Auch die renommierte Universität Wels 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