

## **Moderne 3 Zimmer-Wohnung - Top Lage in von Wels!**



**Objektnummer: 6352/2049**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	182.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.166,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



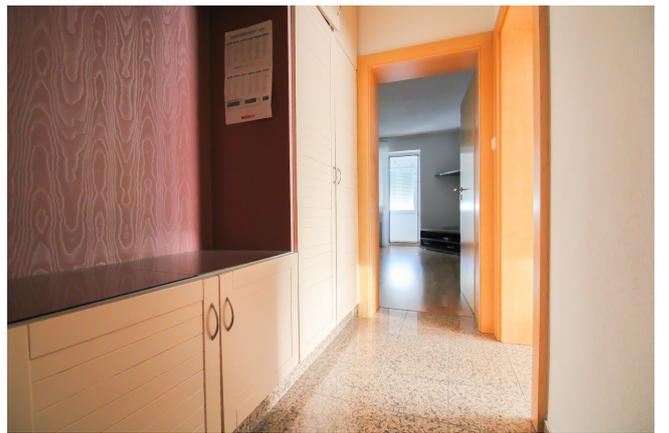
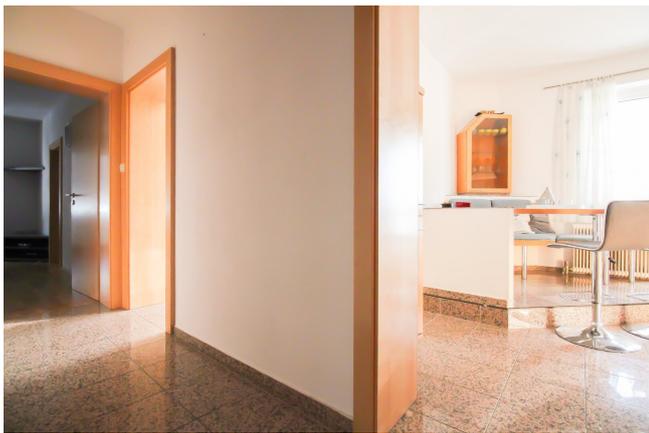
RELIIUM REAL ESTA

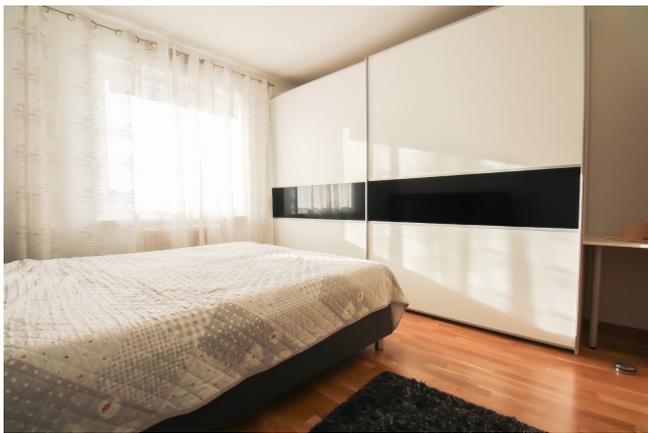
**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH













## Objektbeschreibung

### Highlights zum Objekt:

- \* Ideale zentrale Lage
- \* Markeneinbauküche mit stilvoller Eckbank
- \* zwei Loggias
- \* Lichtdurchflutete Räume mit hohem Wohlfühlfaktor
- \* Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken, Sportplatz etc. alles in unmittelbarer Nähe

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/file/2eL6xXS5AOFdhDv5bOoX2.mov>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte die oben angeführte Telefonnummer.

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei ca 5m<sup>2</sup> große Loggias und befindet sich im 5. Liftstock eines charmanten Wohnhauses in einer ruhigen Gegend - direkt in Wels.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die zentrale Lage, lichtdurchflutete Räume, die zwei Loggias, die stilvolle Küche sowie einer optimalen Raumaufteilung.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über welchen Sie geradeaus die top ausgestattete Markeneinbauküche sowie den stilvollen Essbereich erreichen. Rechtsseitig befinden sich das WC, das Badezimmer inklusive Eckbadewanne, sowie ein großzügiges, schön geschnittenes Schlafzimmer und abschließend das Gästezimmer welches sich hinsichtlich Familienplanung natürlich auch optimal als Kinderzimmer eignet. Über den Wohnbereich können Sie zu der ersten Loggia gelangen, über das Wohnzimmer gelangen Sie zu der Zweiten.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 280€ (inkl. Rücklage). Beheizt wird dieses Haus durch Fernwärme.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap