

**2 Zimmer Starter- Wohnung für Single oder Paare im  
Ersten Stock, mit geräumige Küche und Essbereich,  
großes Badezimmer plus großer sonniger Loggia in Wels  
zum kaufen!**



**Objektnummer: 610**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	147.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,49 €
<b>Heizkosten:</b>	57,52 €
<b>USt.:</b>	29,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PREIS VERHANDLUNGSBASIS!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







**IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT**





IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN**  
*UND MEHR*



**Linzer Straße 117 in 4614 Marchtrenk**

**+43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at**

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**ZU VERKAUFEN**

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
www.herz-immoagentur.at

Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

**AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFIEHLEN**

**immoagentur**  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



Michael Tüchler, MBA MPA 📞 +43 (0) 664 355 86 22 ✉ office@herz-immoagentur.at



## Objektbeschreibung

**2 Zimmer Starter- Wohnung für Single oder Paare im Ersten Stock, mit geräumige Küche und Essbereich, großes Badezimmer plus großer sonniger Loggia in Wels zum kaufen!**

### **EIGENTUM STATT MIETE**

Die Wohnung erstreckt sich über großzügige ca. 69 Quadratmeter mit Loggia und bietet ein helles und einladendes Ambiente.

Zwei freie Zimmer, ein Zimmer mit Küche, geräumiger Eingangsbereich und ein Zimmer mit Bad und WC. Sie präsentiert sich in einem gediegenen und zeitgemäßen Stil. Die großen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten einen malerischen Blick auf die ruhigen Innenhof.

Diese Wohnung bietet auch praktische Annehmlichkeiten wie Kabel- / Satelliten-TV, genügend Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung und Fernwärme. Das nahegelegene Krankenhaus macht diese Wohnung zusätzlich ideal für Ärzte und Krankenschwestern oder Anleger.

Die Anlage wirkt sehr gepflegt da ständig Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer ordentlichen Haus-Verwaltung durchgeführt werden, Sanierung lt. Eigentümerprotokolle wie z.B.: an Dach, Heizungsanlage, Kanal usw. sind aus 2017 und 2020 nachvollziehbar und ersichtlich. Zu den Betriebskosten kommt ein zusätzliches offenes Annuitäten-Sanierungsdarlehen, Offener Stand 2023 € **658,27** welche in den Betriebskosten mit Euro 10,97 abgerechnet werden. (Kann jederzeit abgedeckt werden).

Die Wohnung ist der perfekte Ort um sich niederzulassen, das Leben in vollen Zügen zu genießen und sich den Sonnenauf- oder Sonnenuntergang in den Abendstunden in vollen Zügen zu widmen.

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen. Sie werden sofort von ihrem Charme und ihrer Schönheit verzaubert sein.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung in Wels überzeugen!**

### **Raumaufteilung:**

Vorzimmer

2 geräumige noch teilbare Zimmer

große Küche mit genügend Platz für einen Essbereich

Badezimmer mit Toilette und einem Waschmaschinenanschluss

Kellerabteil

**Allgemeinflächen:**

Fahrradabstellplatz

Waschküche

und vieles mehr....

**Enorme Vorteile!**

Fairer Preis / Verhandlungsbasis

Sehr gute Lage

In der Erhaltung günstig, niedrige Betriebskosten

Gutes Anlageobjekt

WG geeignet

**Für eine kompetente und faire Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der unkomplizierten Abwicklung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!**

**Preis Verhandlungsbasis!**

Weitere Informationen wie Unterlagen, Videos, Pläne und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO),

finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap