

## **Geräumige gepflegte Stadtwohnung mit großer Loggia in Wels zum kaufen!**



**Objektnummer: 610**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

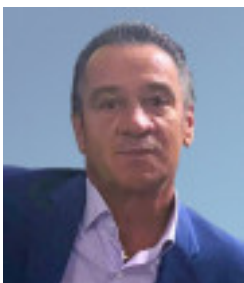
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</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:

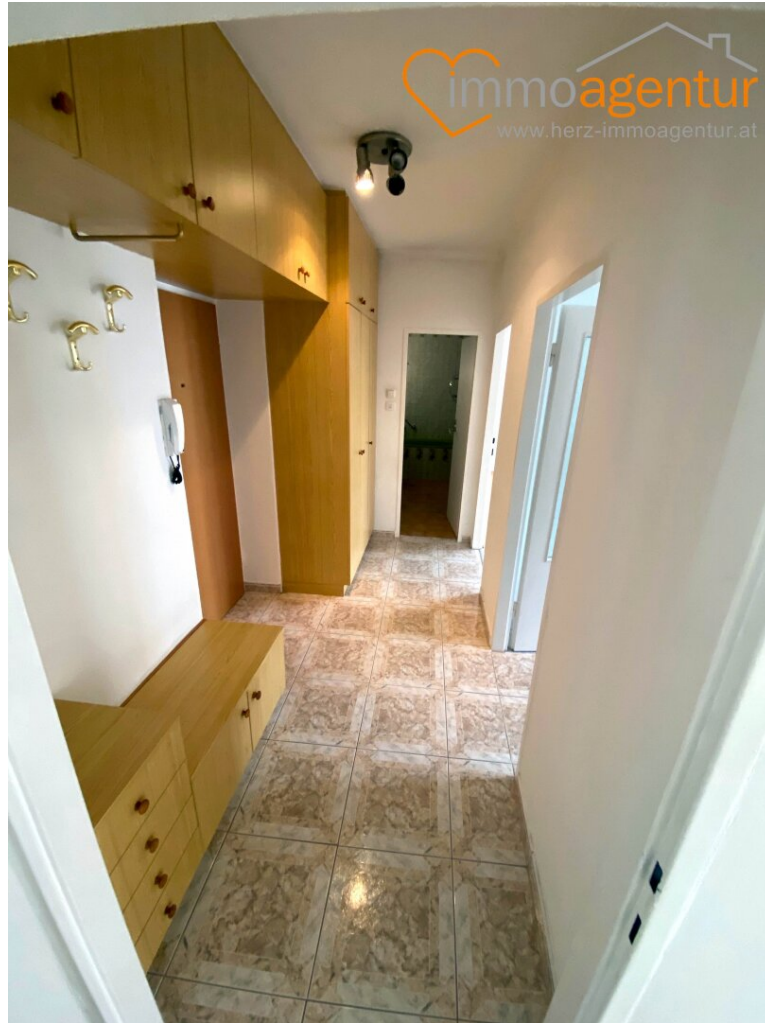
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**





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**  
Immobilien und mehr  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

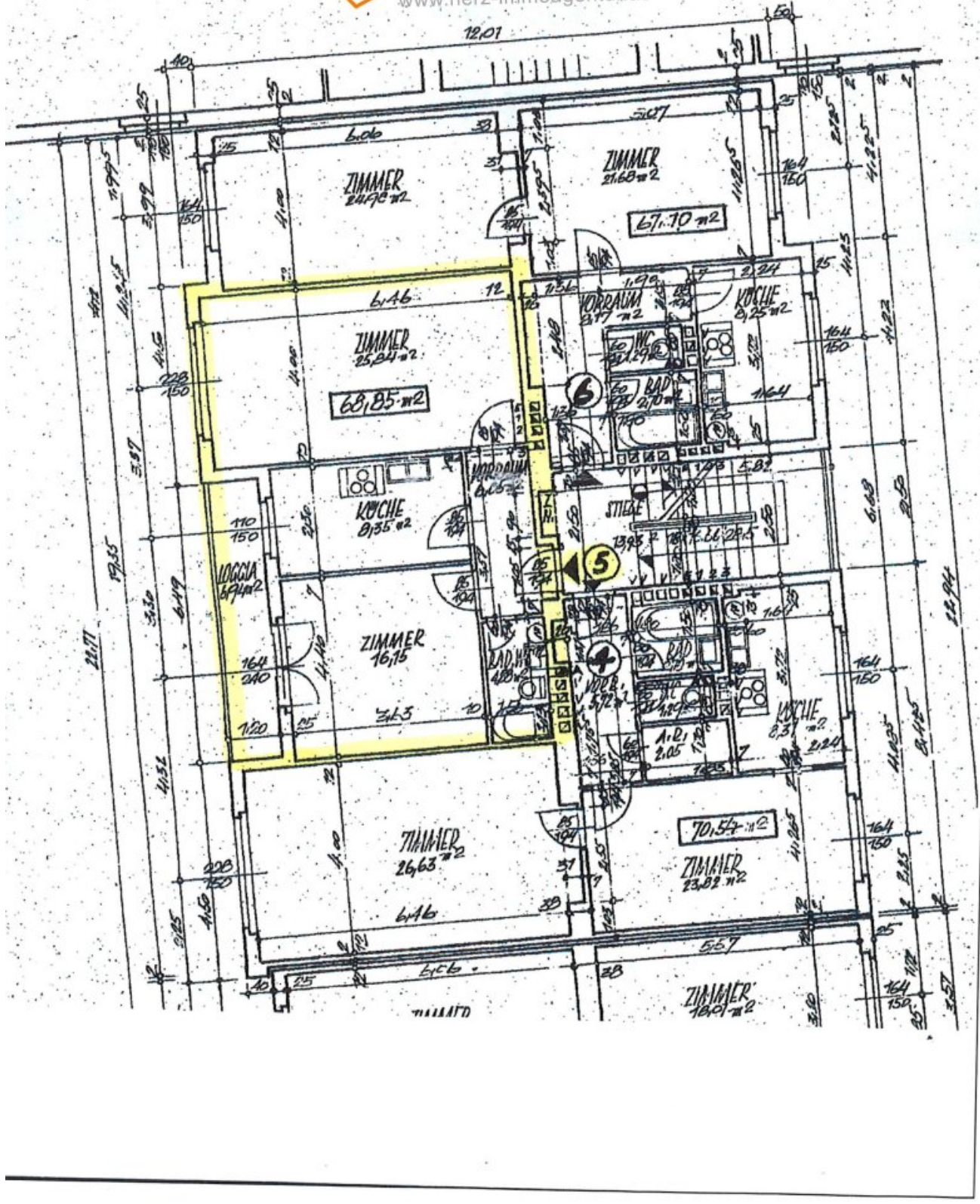
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

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

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



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





## Objektbeschreibung

### Geräumige gepflegte Stadtwohnung in Top-Lage mit Loggia in Wels zum kaufen!

#### EIGENTUM STATT MIETE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wels, einer der schönsten Städte Oberösterreichs! Diese teilmöblierte, einladende Wohnung im Hochpatrerre bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und praktisches Wohnen in Wels wünschen können. Mit einer Fläche von ca. 69m<sup>2</sup>, 2 lichtdurchflutete geräumige Zimmer, einer praktischen funktionellen Küche mit genügend Platz für einen Essbereich, Vorzimmer, ein geräumiges Badezimmer und einer großen Loggia ist es der perfekte Ort, um sich niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Beim betreten der Wohnung werden Sie sofort durch die zentrale geräumige Raumaufteilung beeindruckt sein. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet, die nicht nur einladend aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme, die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche bietet viel Stauraum, um Ihre Kochutensilien ordentlich zu verstauen, hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und Ihre Familie und Freunde beeindrucken. Auf Ihrer zukünftigen Loggia entspannen Sie sich nach anstrengenden Tagen und genießen den Sonnenuntergang.

Diese Wohnung bietet auch praktische Annehmlichkeiten wie Kabel- / Satelliten-TV, genügend Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung und Fernwärme. Sie müssen sich also keine Gedanken über zusätzliche Kosten machen, können sich einfach zurücklehnen und das Leben in vollen Zügen genießen. Das nahegelegene Krankenhaus macht diese Wohnung zusätzlich ideal für Ärzte und Krankenschwestern, oder einfach nur eine **Starter -Wohnung** mit der Sie nichts verlieren sondern nur gewinnen können!

Sanierungen: 2020 Dach

#### EIGENTUM STATT MIETE

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

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!**

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

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