

**4 Zimmer Familienwohnung in Wels/Wimpassing, sofort
verfügbar!**



Objektnummer: 6244/443

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	237,53 €
Heizkosten:	55,55 €
USt.:	34,86 €
Infos zu Preis:	

Vorschau Sanierung Tiefgarage Anfang 2026 - anteilige Kosten lt. Hausverwaltung rd. € 10.000,-

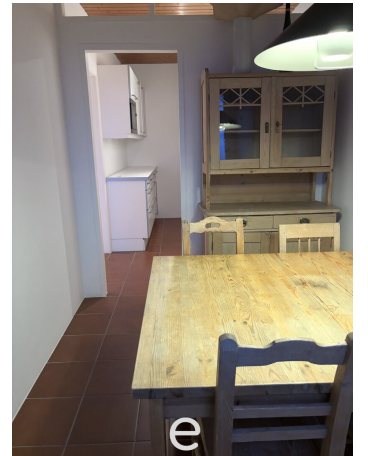
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

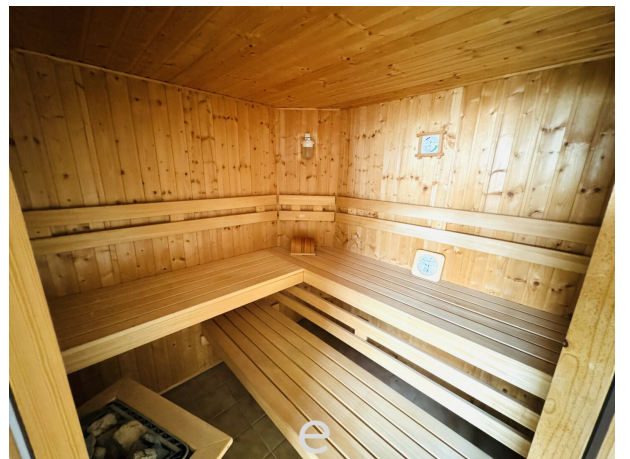


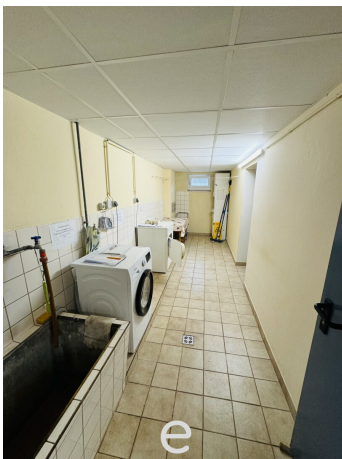




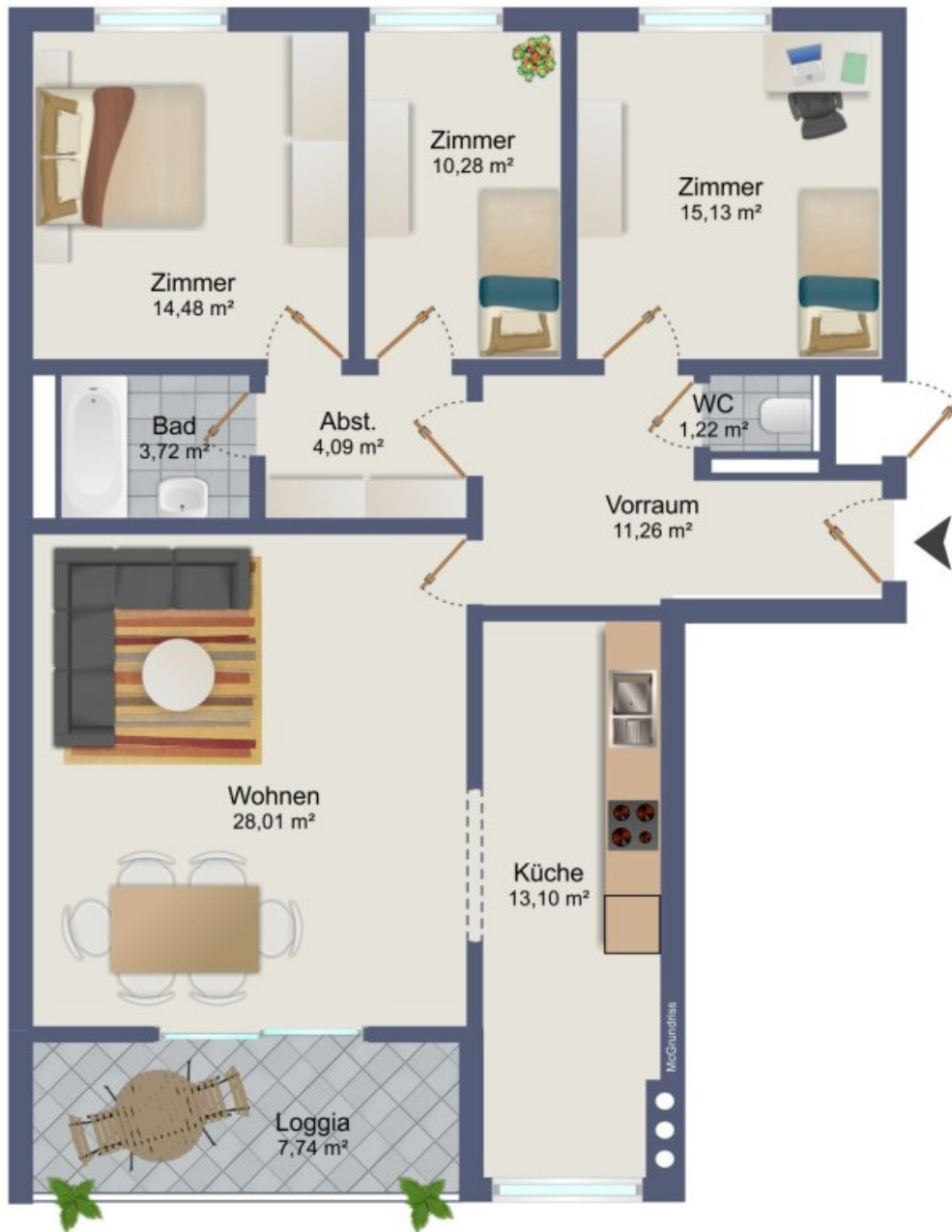












e

Objektbeschreibung

Großzügiges Apartment mit Sauna und vielen Vorzügen!

Diese Eigentumswohnung im 7. Liftstock verfügt über eine **Wohnfläche inkl. Loggia von rd. 109m²** und befindet sich in einem **vollsanieren Wohngebäude**.

Sehr guter Schnitt - großzügige Raumaufteilung: lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Direktzugang zur Loggia, **funktionelle Einbauküche (im Preis inbegriffen)** mit abgetrenntem Essbereich, Vorraum mit Garderobe, Badezimmer mit **behindertengerechter Dusch-Badewanne** und Doppel-Waschbecken, separates WC, Abstellraum, geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres **Zimmer mit Sauna**. Je nach Bedarf ist dieser Raum auch als weiteres Kinderzimmer oder als Gästezimmer, Büro oder Arbeitszimmer nutzbar.

Weitere Vorteile und Pluspunkte, die Sie überzeugen werden:

> **das Gebäude wurde 2021 generalsaniert - Fassade, Fenster, Sonnenschutz und das Dach wurden erneuert**

> zugeordneter **Tiefgaragenplatz Nr. 30** (kurze Wege, da Nähe zum Hauseingang) und zusätzlich angrenzende Parkmöglichkeiten für ihre Besucher

> großzügige **Loggia mit rd. 7,4m² mit Sonnenschutz** zum Entspannen & Relaxen mit Freunden

> schön angelegter **Kinderspielplatz, Grün- und Erholungsflächen** direkt bei der Wohnanlage

> eigenes großes **Kellerabteil**, Fahrradkeller & Abstellraum für Kinderwagen

> geheizt wird mit **Fernwärme**, gepflegter Wasch- und Trockenraum zur allgemeinen Nutzung

Ideale Lage und Infrastruktur für Eltern und Kinder: ein zugeordneter Kinderspielplatz, Bushaltestelle direkt vor ihrem Zuhause, Kindergarten, Schulen, Nahversorger wie Billa und viele Einrichtungen für ihren täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Die Freizeitanlage Wimpassing befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Welser Einkaufszentren und das Stadtzentrum sind in wenigen Fahrminuten schnell erreichbar.

Ein noch offener Darlehensbetrag von rd. € 25.400,- ist im Kaufpreis inkludiert und kann vom Käufer übernommen werden oder wird vom derzeitigen Eigentümer im Zuge der Kaufabwicklung zurückgezahlt!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap