

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



**Objektnummer: 6244/443**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

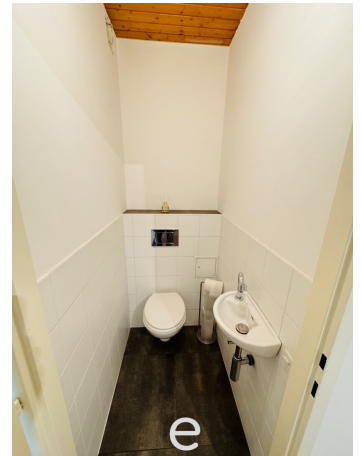
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

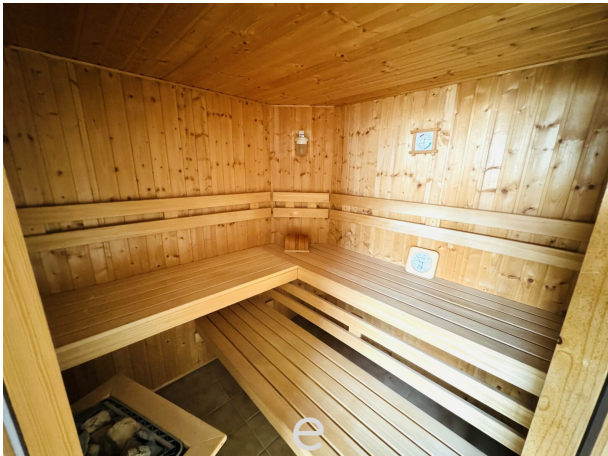
## Ihr Ansprechpartner



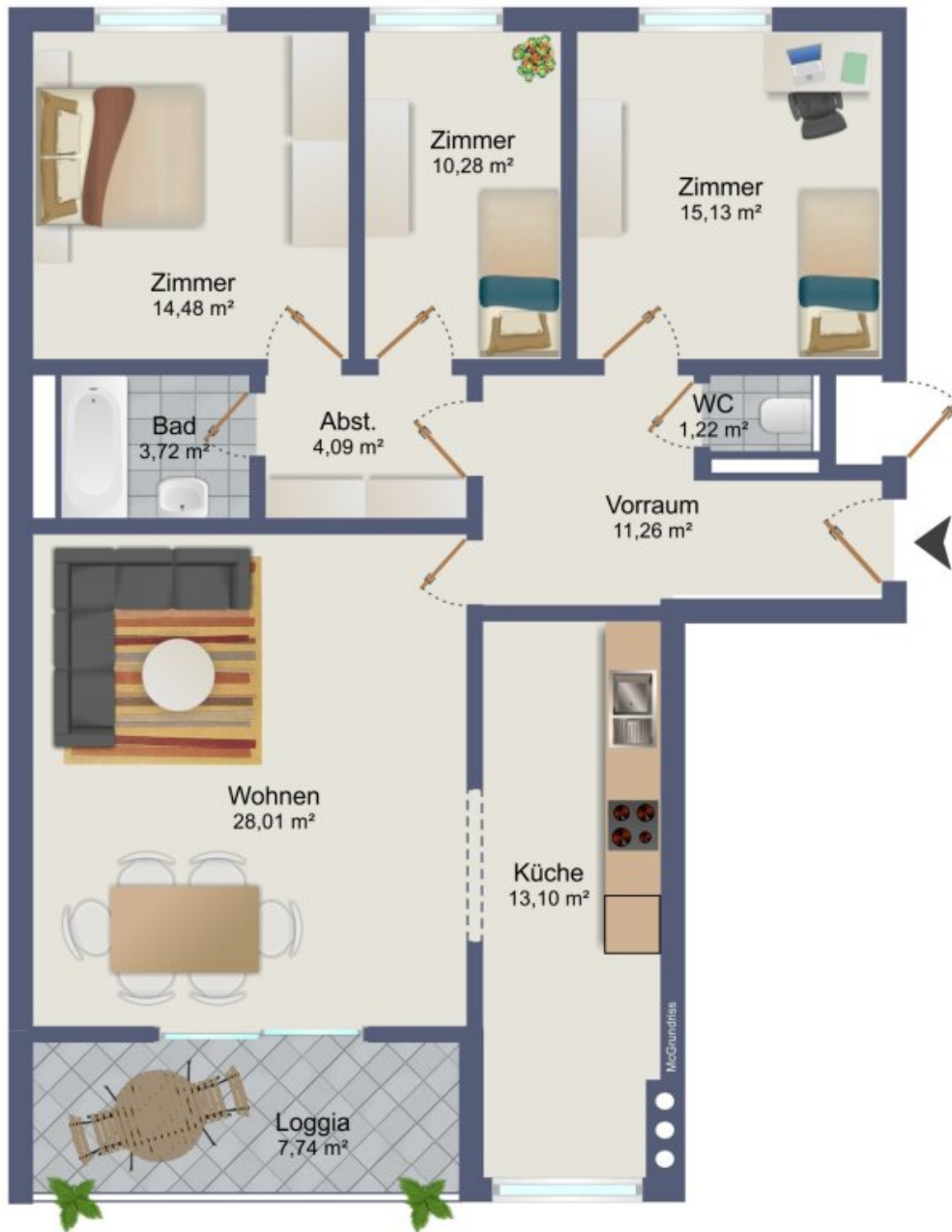












e



## Objektbeschreibung

### Großzügiges Apartment mit Sauna und vielen Vorzügen!

Diese Eigentumswohnung im 7. Liftstock verfügt über eine **Wohnfläche inkl. Loggia von rd. 109m<sup>2</sup>** 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. 7,4m<sup>2</sup> 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 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