

Topmoderne 3 Zimmer Wohnung mit 2 Loggien in Wels!



Objektnummer: 6244/482

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	173,80 €
Heizkosten:	79,00 €
USt.:	33,18 €
Infos zu Preis:	

Vorschau Hausverwaltung 2025: ca. € 55.000,- für Sanierung Elektrik im Allgemeinbereich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

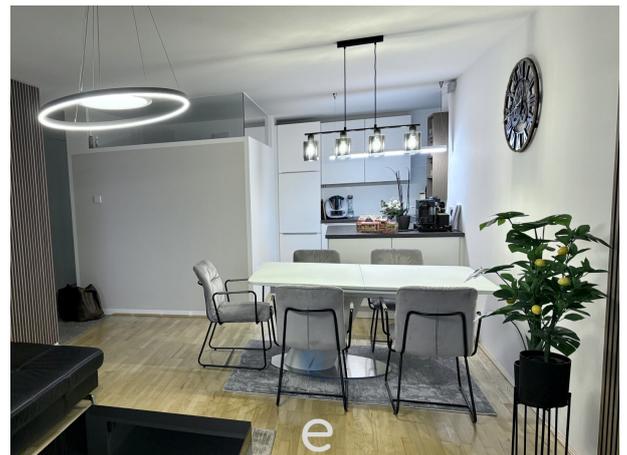
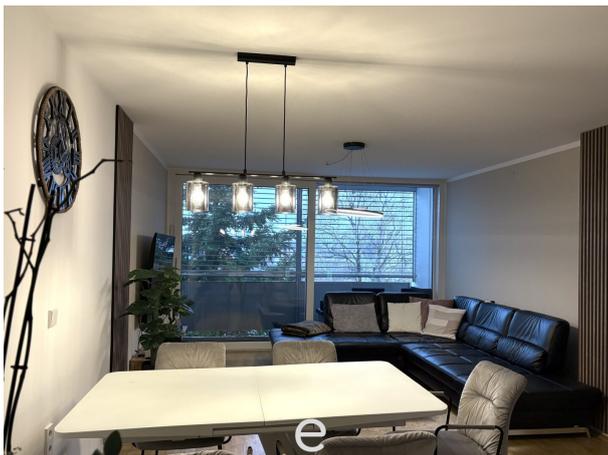
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße
4600 Wels

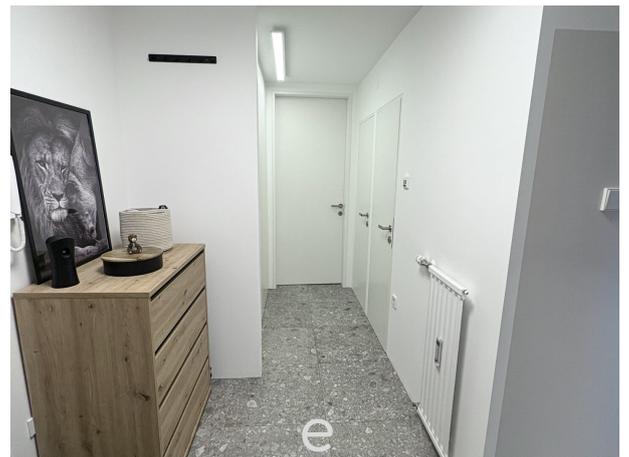
T +43 699 10639105

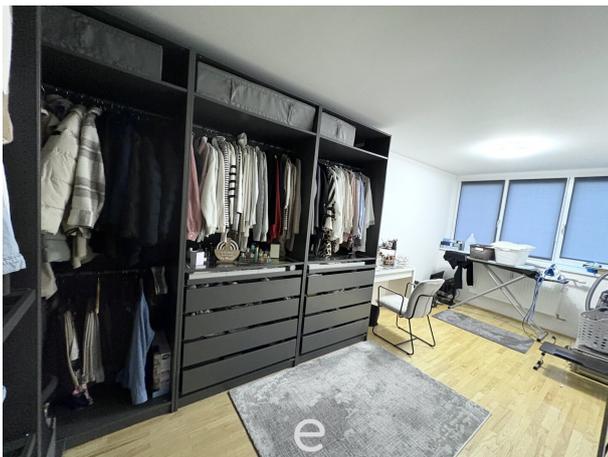
Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

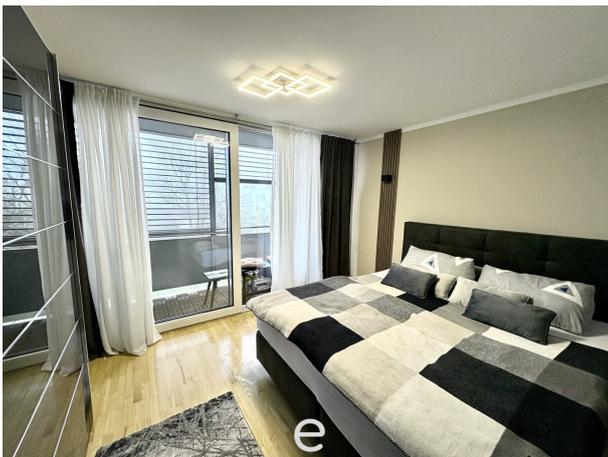


termin zur















LEGENDE

- 01 Vorraum - 7,85 m²
- 02 Bad - 3,34 m²
- 03 WC - 1,07 m²
- 04 Zimmer - 15,14 m²
- 05 Wohnen - 27,75 m²
- 06 Schlafen - 16,66 m²
- 07 Loggia - 4,39 m²
- 08 Loggia - 4,39 m²

Appartement



McGrundriss

Objektbeschreibung

Stilvolles Apartment mit optimaler Raumaufteilung - ideal für Singles, Paare und Jungfamilien

Ihr neues Zuhause mit einer **Wohnnutzfläche inkl. zwei Loggien von rd. 80,59m²** befindet sich in der obersten Etage (4 Stock inkl. EG/Halbstock - ohne Lift) in einem gepflegten Wohngebäude im beliebten Stadtteil Wels-Vogelweide.

Sehr guter Wohnungsschnitt mit perfekter Raumnutzung: lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Direktzugang zur Loggia, funktionelle offene Wohnküche (Kauf 2017) mit angrenzendem Essbereich, einladender Vorraum mit Garderobe und praktischem Wandverbau mit genug Platz für Trockner, Waschmaschine sowie restlichen Hausbedarf, neues/elegantes Badezimmer mit Badewanne und Oberlichte, separates WC, geräumiges Schlafzimmer mit einer weiteren großzügigen Loggia mit tollem Ausblick und ein Kinderzimmer - das derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird.

Komplette Generalrenovierung 2017: neue Josko-Fenster mit 3-fach Verglasung, Elektrik mit Zähler, alle Zu- und Abflüsse, Waschmaschinenanschluss, neue Heizkörper, massive Holzparkettböden aus Esche, Fliesenböden in Steinoptik im Flur, Bad & WC, hohe Innentüren (2,33m), Sanitär, Bad, Raffstores im Wohn- und Schlafzimmer inkl. Fliegengitter, stylische Wanddeko-Elemente uvm.

Weitere Pluspunkte, die Sie überzeugen werden:

> nur 13 Wohnungseigentümer im Mehrparteienhaus sorgen für **Ruhe & angenehmes Wohnklima**

> **2 südlich ausgerichtete Loggien** mit jeweils rd. 4,39m² mit **Blick ins Grüne** und zum Sonnenbaden & Relaxen mit Freunden

> eingezäunte und abgesperrte **Grün- und Erholungsfläche** für Kids & Eltern direkt hinter der Wohnanlage

> **reichlich Parkplätze** bei und rund um die Wohnanlage

> eigenes **Kellerabteil** mit 3m², Fahrradkeller & Abstellraum für Kinderwagen im Eingangsbereich

> Liwest/Glasfaseranschluss & geheizt wird mit **Fernwärme**

Optimale Lage und Infrastruktur für Eltern und Kinder: Bushaltestelle direkt gegenüber von ihrem Zuhause, Kindergarten, Schulen, Nahversorger wie Billa, Resch & Frisch, Apotheke

und viele Einrichtungen für ihren täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Auch die Welser Einkaufszentren, Eurospar, Hofer, das Stadtzentrum und auch die Autobahnanbindung sind in wenigen Fahrminuten schnell erreichbar.

Im Kaufpreis inkludiert sind Küche, Bad/WC, die Kleiderschränke im Kinder- und Schlafzimmer und alle fix verbauten Möbelteile.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - wir freuen uns 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 Eurea Team: Oliver Gassenbauer, 0699/10639105 & Betül Telli, 0660/1364431

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap