

Exklusive Gartenwohnung mit Wintergarten - Neubau



Objektnummer: 160795

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbermayrstraße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,92 m ²
Nutzfläche:	168,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	268,24 m ²
Keller:	44,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmieta	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.090,91 €
Kaltmiete	2.090,91 €
USt.:	209,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



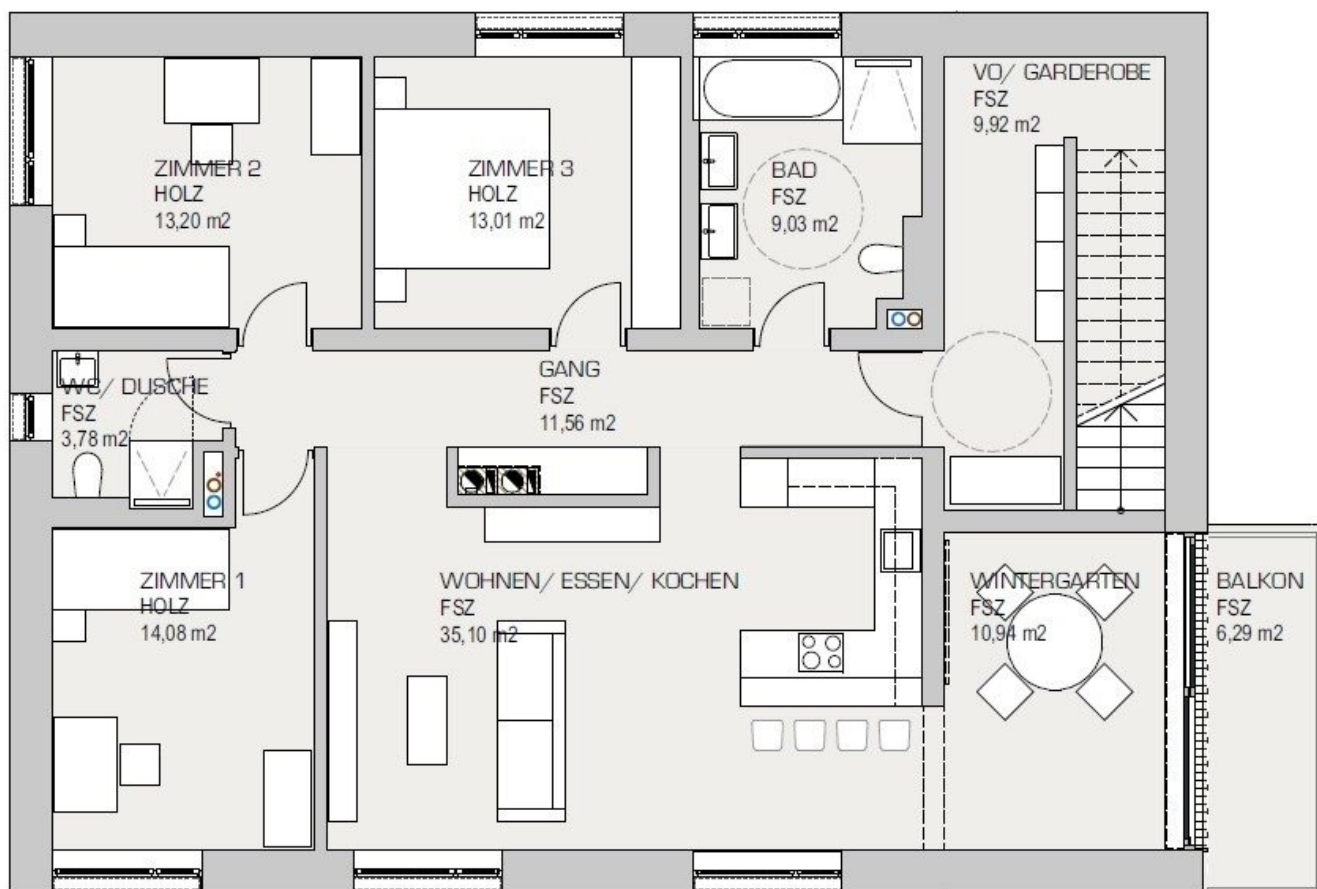


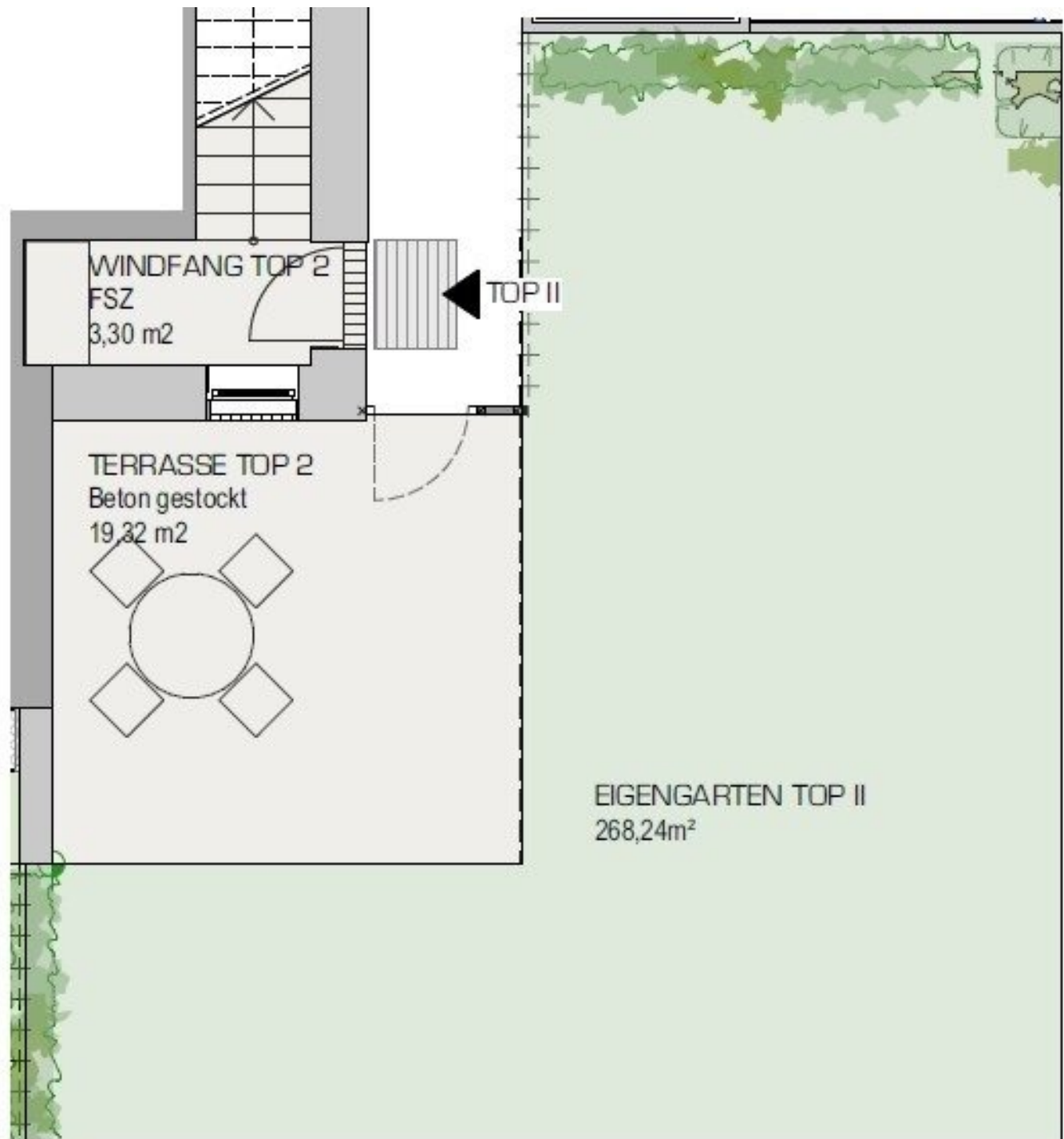


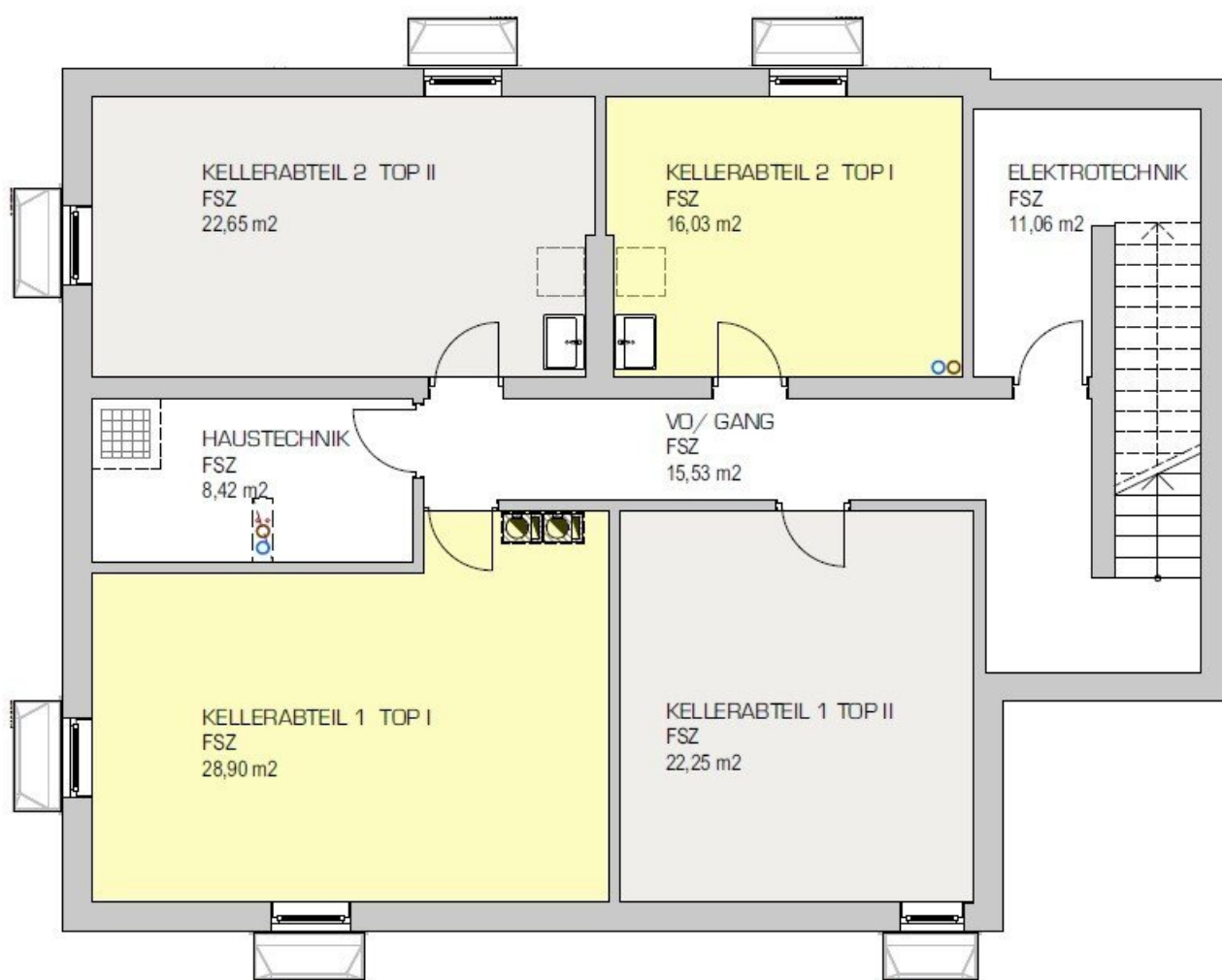












Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung mit Eigengarten befindet sich im Obergeschoss eines neu errichteten Zweifamilienhauses.

Hier die sehr außergewöhnlichen Eckdaten zum Gebäude:

- Massivbauweise mit 50 cm Ziegel-Außenwänden
- Sehr ansprechende Optik – teilweise mit vertikaler Trapezblechverkleidung
- Kein Rigips - Innenwände in den Wohngeschossen sind Ziegelwände
- eigene Luft-Wärmepumpe für jede Wohnung
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Raffstores, elektrisch bedienbar

Diese exklusive Bauausführung setzt sich in den Wohnungen fort:

- durchdachte Raumaufteilung
- Wintergarten mit Balkon
- hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- moderne und doch zeitlose Küche samt Geräten
- Badezimmer/WC mit Badewanne und Dusche

- Gäste-Bad/WC mit Dusche

Zusätzlich zum Wohnbereich stehen den Mietern zur Verfügung:

- Großzügiger Eigengarten mit Terrasse
- 2 sehr große Kellerräume
- 1 KFZ-Stellplatz im Carport
- 1 KFZ-Stellplatz im Freien
- Carport mit Stromanschluss / Steckdose
- 1 Anschluss für eine E-Auto-Ladestation

Das alles sind – wie schon erwähnt – wirklich außergewöhnliche Eckdaten. Vor allem aber überzeugt dieses Projekt durch das großzügige Raumkonzept. Es wird nicht versucht, so viele Einheiten wie möglich unterzubringen – ganz im Gegenteil: Das Gebäude umfasst nur 2 Wohnungen, jede ausgestattet mit viel Platz im Garten und auch im Keller.

Eine weitere Besonderheit: Der Zutritt zu den beiden Wohnungen erfolgt über getrennte Hauseingänge. Das Ergebnis sind größtmögliche Privatsphäre mit nur 1 unmittelbaren Nachbarn und als Konsequenz eine hervorragende Wohn- und Lebensqualität.

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss: Windfang und Stiegenhaus, Terrasse und Eigengarten

im Obergeschoss: Wohnen/Essen/Kochen, Wintergarten mit Balkon, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne/Dusche/WC, Gäste-Bad mit Dusche/WC, Gang, Vorraum

Alle Betriebskosten (Strom, Wasser, Kanal, Müll usw.) sind direkt mit den jeweiligen Lieferanten abzurechnen.

Das Gebäude ist derzeit noch in Bau. Alle Bilder sind Symbolbilder. Abgebildete Möbel dienen nur der Veranschaulichung.

Küche und Bad werden möbliert, die tatsächliche Ausführung kann aber von den Visualisierungen abweichen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.400m
Apotheke <625m
Klinik <3.125m
Krankenhaus <5.425m

Kinder & Schulen

Schule <2.400m
Kindergarten <2.125m
Universität <4.800m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <2.325m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Bank <2.325m
Geldautomat <2.325m
Post <2.350m
Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <375m
Autobahnanschluss <1.375m
Bahnhof <2.050m
Flughafen <6.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.