

**Ihr perfekter Wohnstart in Wels! Lichtdurchflutete sanierte
2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia**



Objektnummer: 627

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	162,49 €
Heizkosten:	57,52 €
USt.:	29,20 €
Infos zu Preis:	

PREIS VERHANDLUNGSBASIS!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











 immoagentur
www.herz-immoagentur.at

**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

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

**TIPPGEBERPROVISION
GARANTIERT!**



 immoagentur
www.herz-immoagentur.at

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

Objektbeschreibung

Ihr perfekter Wohnstart in Wels! Lichtdurchflutete sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m² inklusive sonniger Loggia besticht durch ihr helles und einladendes Ambiente. Der durchdachte Grundriss umfasst einen großzügigen Essbereich mit Küche, zwei weitere vielseitig nutzbare geräumige lichtdurchflutete Zimmer, Vorzimmer sowie ein Badzimmer mit WC. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die Umgebung. Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Lebensqualität. Genießen Sie den Sonnenauf auf Ihrer großen Loggia und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Einfach nur Einziehen und wohlfühlen

Highlights dieser Immobilie:

- ? Geräumige Loggia – ideal zum Entspannen
- ? Zeitgemäßer Stil & gepflegte Wohnanlage
- ? Kabel-/Sat-TV & Fernwärme
- ? Genügend Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- ? Nähe zum Krankenhaus, ideal für Ärzte, Pflegepersonal oder Anleger
- ? geräumiges Kellerabteil

EIGENTUM STATT MIETE

Allgemeinflächen

- ? Waschküche
- ? Fahrradabstellplatz
- ? Gartenbenützung und vieles mehr

Jetzt Besichtigung vereinbaren – Ihr neues Zuhause wartet!

Für eine kompetente Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der unkomplizierten Abwicklung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!

Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen garantieren den gepflegten Zustand des Gebäudes. Sanierungen an Dach, Heizung und Kanal wurden zuletzt 2017 und 2020 durchgeführt. Ein offenes Annuitäten-Sanierungsdarlehen (€ 658,27 Stand 2023) kann jederzeit abgedeckt werden. 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 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