

## Charmante Traumwohnung in Wels - Erstbezug mit Balkon



**Objektnummer: 5950/3969**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,88 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,82 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 149,70 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

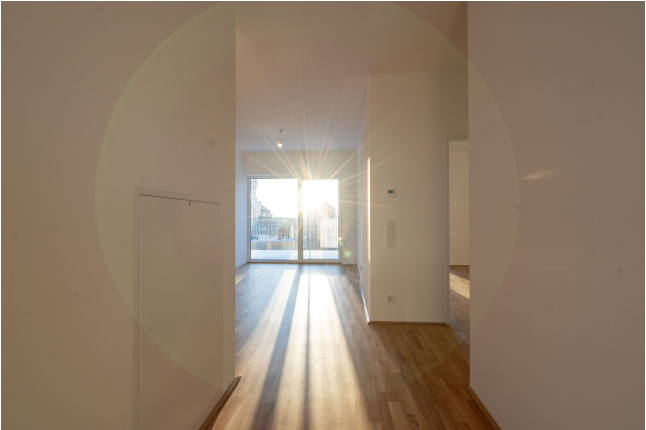
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Girkinge akad.IM**

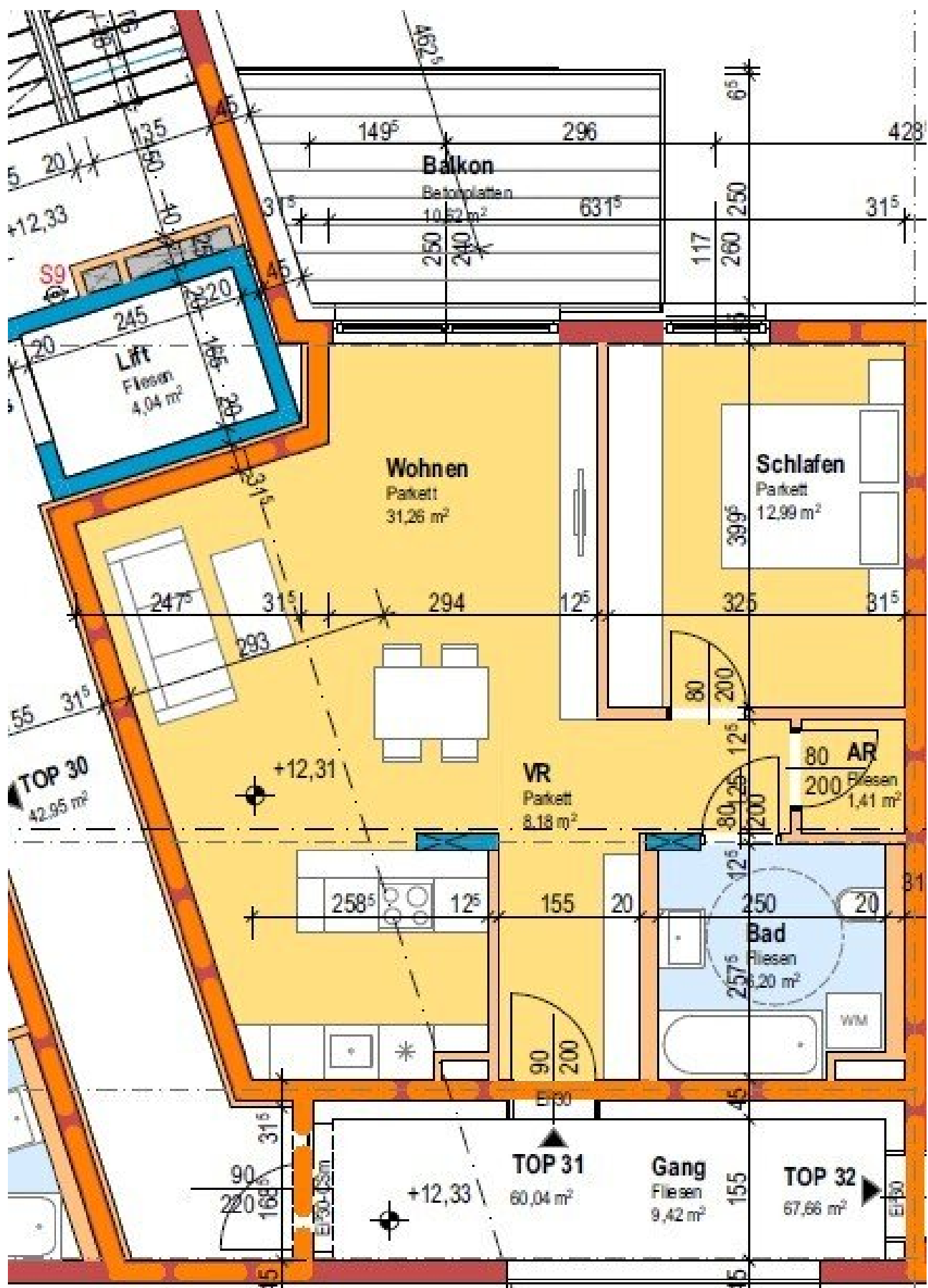
Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz













Abluft Bäder / WC, Mech. ü. d. Installationschächte (Luftwechselrate: 60m³/h)

±0.00 = +315,96 ü.A.

## EINREICHPLAN

BAUVORHABEN PAGE

**Wohnbebauung Hofmannthalstraße**

DREHTABL. 141316, 141319  
 KG. 5142/06a  
 EZ. 281

BAUHERBER: P.J. Immobilien  
 Baumgarten Straße 4  
 4015 Hülshausen

GRUNDEIGENTUMER: P.J. Immobilien  
 Baumgarten Straße 4  
 4015 Hülshausen

BAUFÜHRER: BAUBEHÖRDE

PLANKAHLT:  
 1. und 2. Obergeschoß

MASSSTAB: 1:100 DATUM: 24.04.2024  
 PROJEKT NR.: 429 PLAN NR.: 429-20\_03-A

**HARMACH**  
 ARCHITECTURE  
 4015 Hülshausen  
 Tel. +49 (0) 231 7601-1111, www.harmach.de

# Objektbeschreibung

## Neue Traumwohnung in Wels - Erstbezug mit Balkon

Auf einer Fläche von 59.88m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für individuelle Wohnideen. Sie verfügt über 2 Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer und Wohnzimmer eignen. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein. Hier können Sie die Sonne genießen und den Alltag hinter sich lassen. Ein weiteres Highlight ist ein Tiefgaragenplatz der für € 20.000,- erworben werden kann. So können Sie jederzeit bequem und trocken in Ihr Zuhause gelangen. Auch Fahrräder oder andere Sportgeräte finden hier ausreichend Platz.

## Raumaufteilung

- Vorraum - Wohn/Ess/Küche - Bad mit WC - Abstellraum - Schlafzimmer - Balkon

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap