# 3,5 Zimmer Wohnung inklusive KFZ-Stellplatz! - Ihr neues Zuhause nahe der Freizeitanlage Wimpassing mit Renovierungsbedarf!



**Objektnummer: 800** 

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Zustand:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 4600 Wels

1963

Teil\_vollrenovierungsbed

88,53 m<sup>2</sup> 3,50 1

1

B 38,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,07

150.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



## Michael Honetschläger

VIVIAMO Immobilien GmbH Griesmühlstraße 6 4600 Wels

T +43 7242 214071 H +43 650 999 85 03













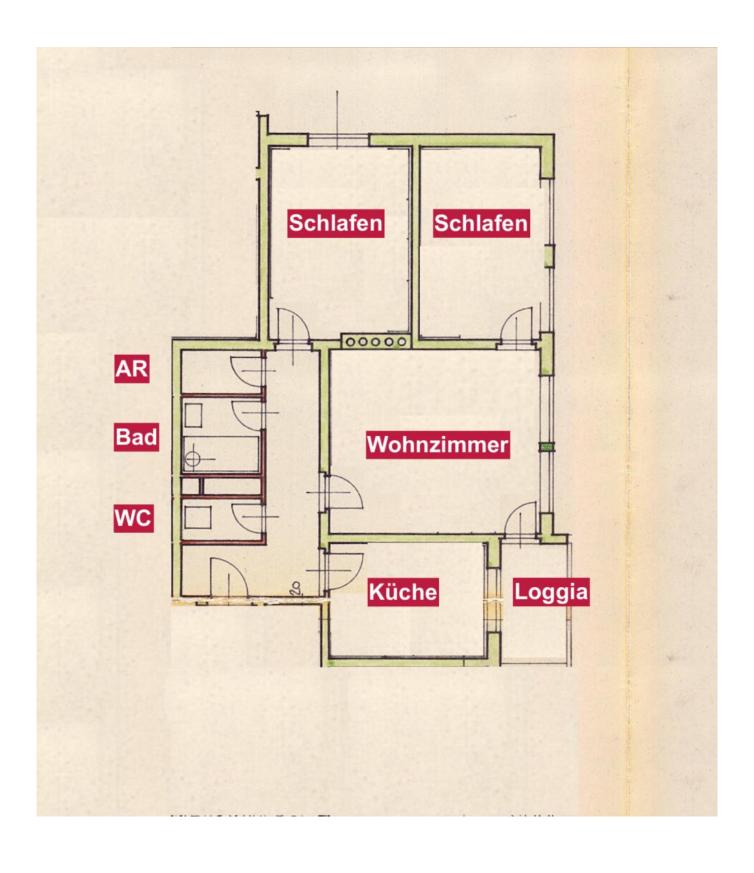












# **Objektbeschreibung**

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 88,53 m² inklusive Loggia und einem KFZ-Stellplatz befindet sich in der beliebten Albert-Schweitzer-Straße in 4600 Wels nahe der Freizeitanlage Wimpassing.

Die Lage kombiniert Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Paare und junge Familien, die eine harmonische Wohnumgebung schätzen.

Das Wohnhaus selbst wurde im Jahre 2020 energetisch saniert und verfügt über den Energiewert: B-Niedrigenergie!

Lassen Sie sich von der sonnigen Loggia mit **atemberaubendem Blick ins Alpenvorland** verzaubern und genießen Sie die Vorteile eines **eigenen KFZ-Stellplatzes** sowie die energieeffiziente **Fernwärmeheizung**.

Ihr neues Zuhause bietet ideale Voraussetzungen, um Ihre Wohnträume nach Renovierung wahr werden zu lassen – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

#### Überblick:

• Wohnfläche: ca. 88,53 m²

• **Zimmer:** 3.5

• Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe

- Wohnzimmer: Großzügig und lichtdurchflutet nach Süden ausgerichtet und Zugang auf die Loggia
- 2 weitere Schlafzimmer: Zwei gut geschnittene Schlafräume, perfekt für Familie, Gäste oder Home-Office
- Balkon/Loggia: Nach Süden ausgerichtete Loggia mit spektakulärem Fernblick ins Alpenvorland

• Küche: separater Raum

• Bad mit Badewanne

- WC (separat)
- Abstellraum
- Loggia nach Süden ausgerichtet mit Fernblick
- Stellplatz: 1 KFZ-Stellplatz inklusive

#### weitere Eckdaten:

• **Baujahr:** 1963

• Zustand: Teilweise renovierungsbedürftig – perfekt für Ihre individuellen Ideen

• Böden: Parkett

• Heizung: Fernwärme

- Extras:
  - KFZ-Stellplatz
  - Kellerabteil
  - Fahrradraum
  - Wasch- und Trockenraum
- Energieausweis:

• HWB: 38 kWh/m²a (Klasse B - Niedrigenergie!)

• fGEE: 1,07

Hinzukommend zum Kaufpreis sind **Sanierungsdarlehen in Höhe rd.** € **12.500,**-, welche übernommen und weiterhin über die Bewirtschaftungskostenvorschreibung abgerechnet werden.

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

#### **KONTAKT**

#### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <3.000m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <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