Einzigartige Loft-Wohnung mit Eigengarten direkt am Mühlbach: Stilvoll, exklusiv und ideal für Singles oder Paare!

Objektnummer: 888

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	101,54 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	132,00 m²
Keller:	2,61 m²
Heizwärmebedarf:	192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	110,74 €
Heizkosten:	119,25 €
USt.:	35,47 €

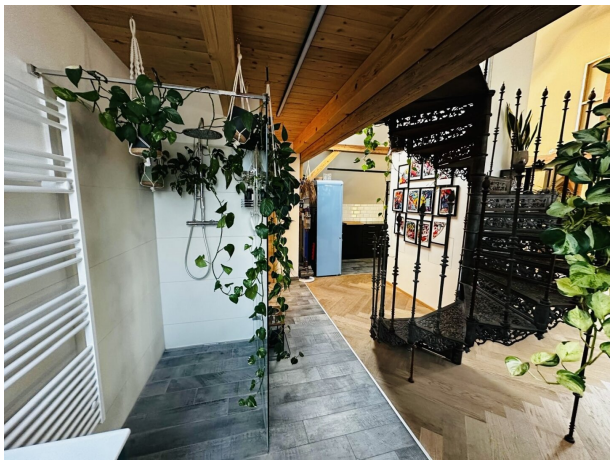
Provisionsangabe:

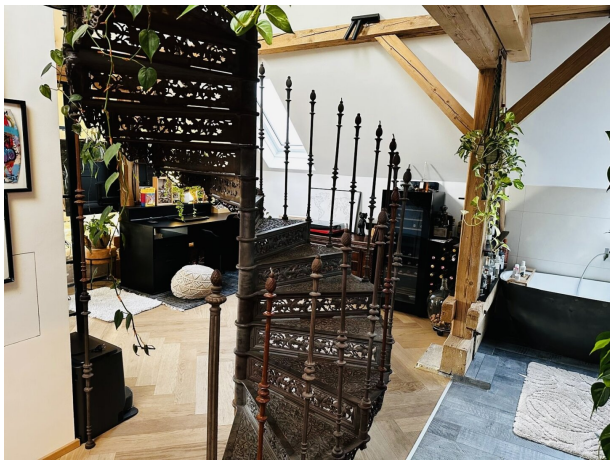
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

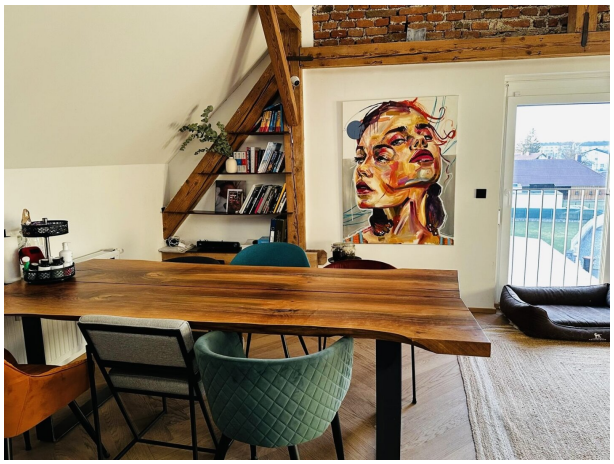
Ihr Ansprechpartner

Michael Honetschläger

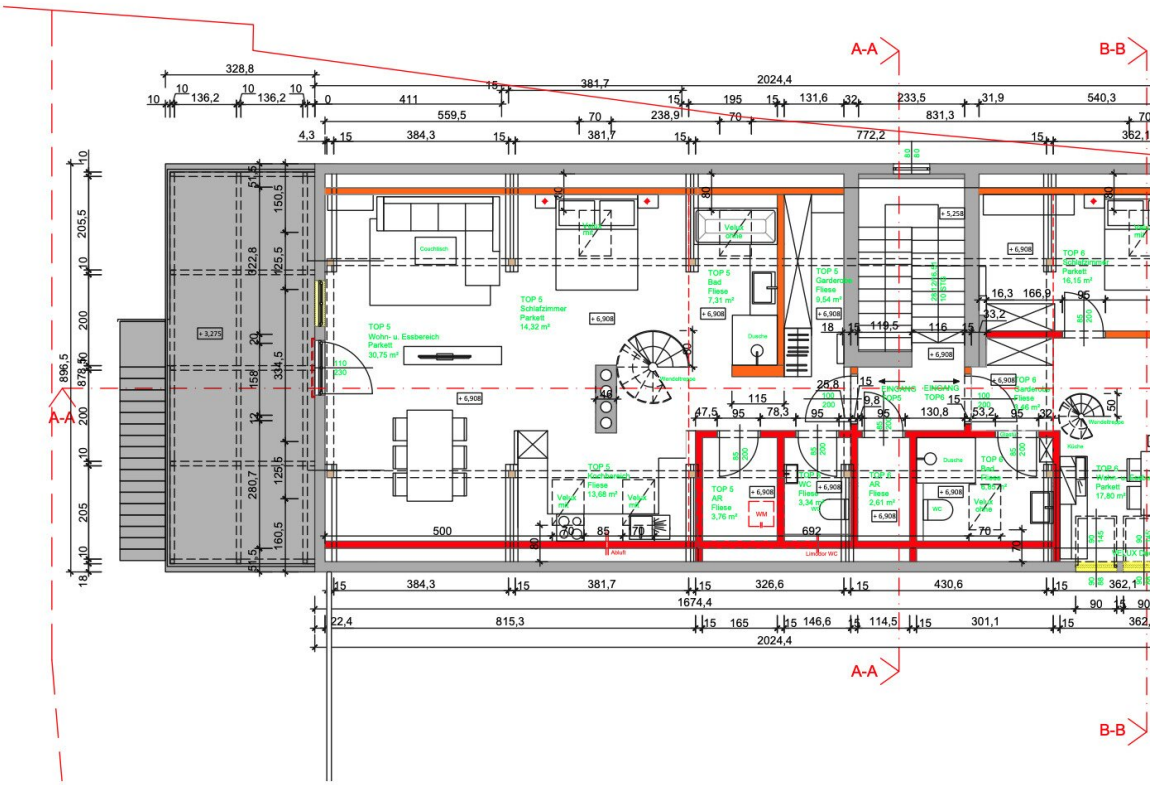
VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels





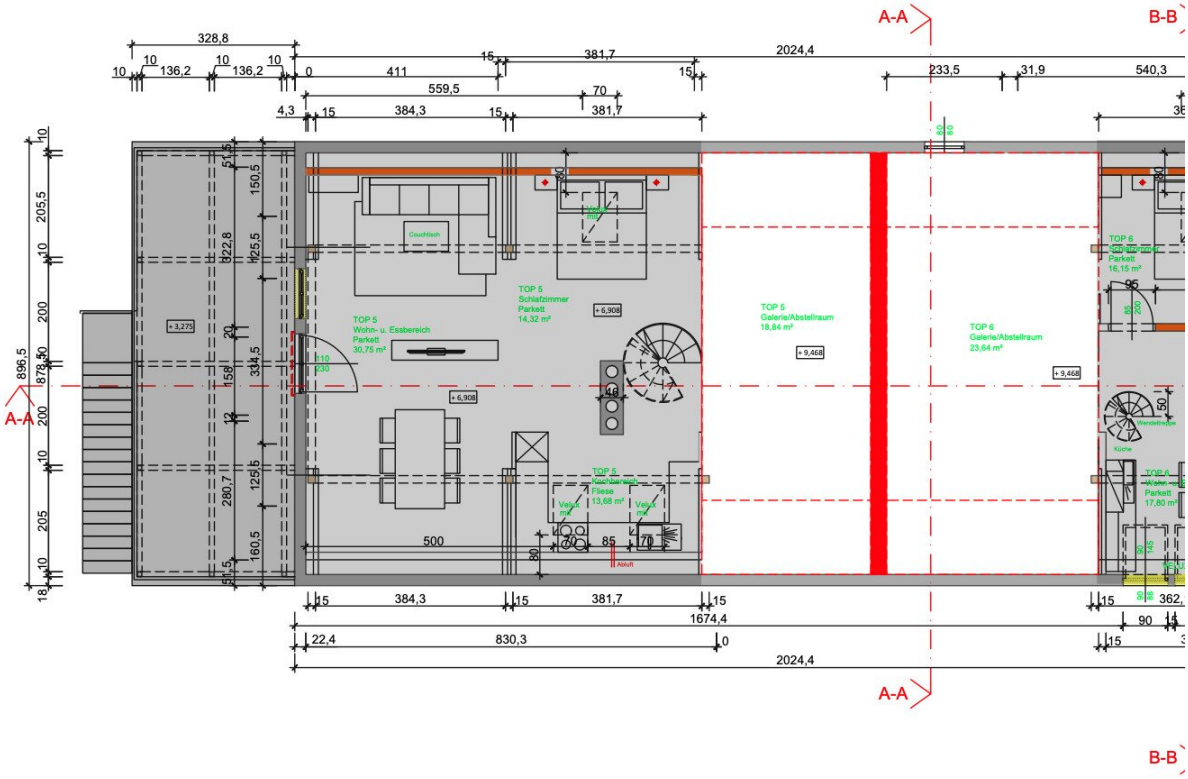


GRUNDRISS DG M1:100

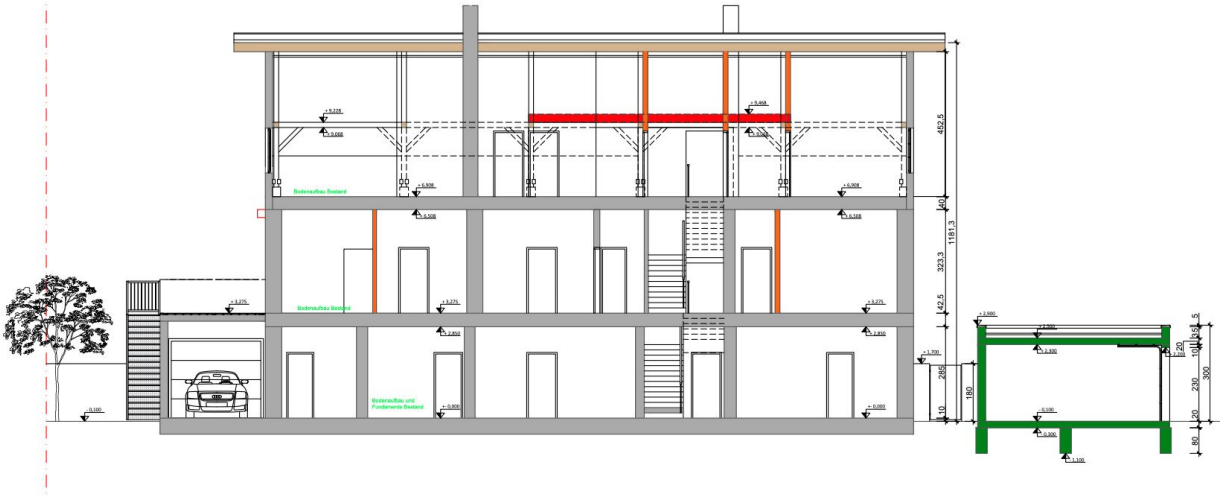


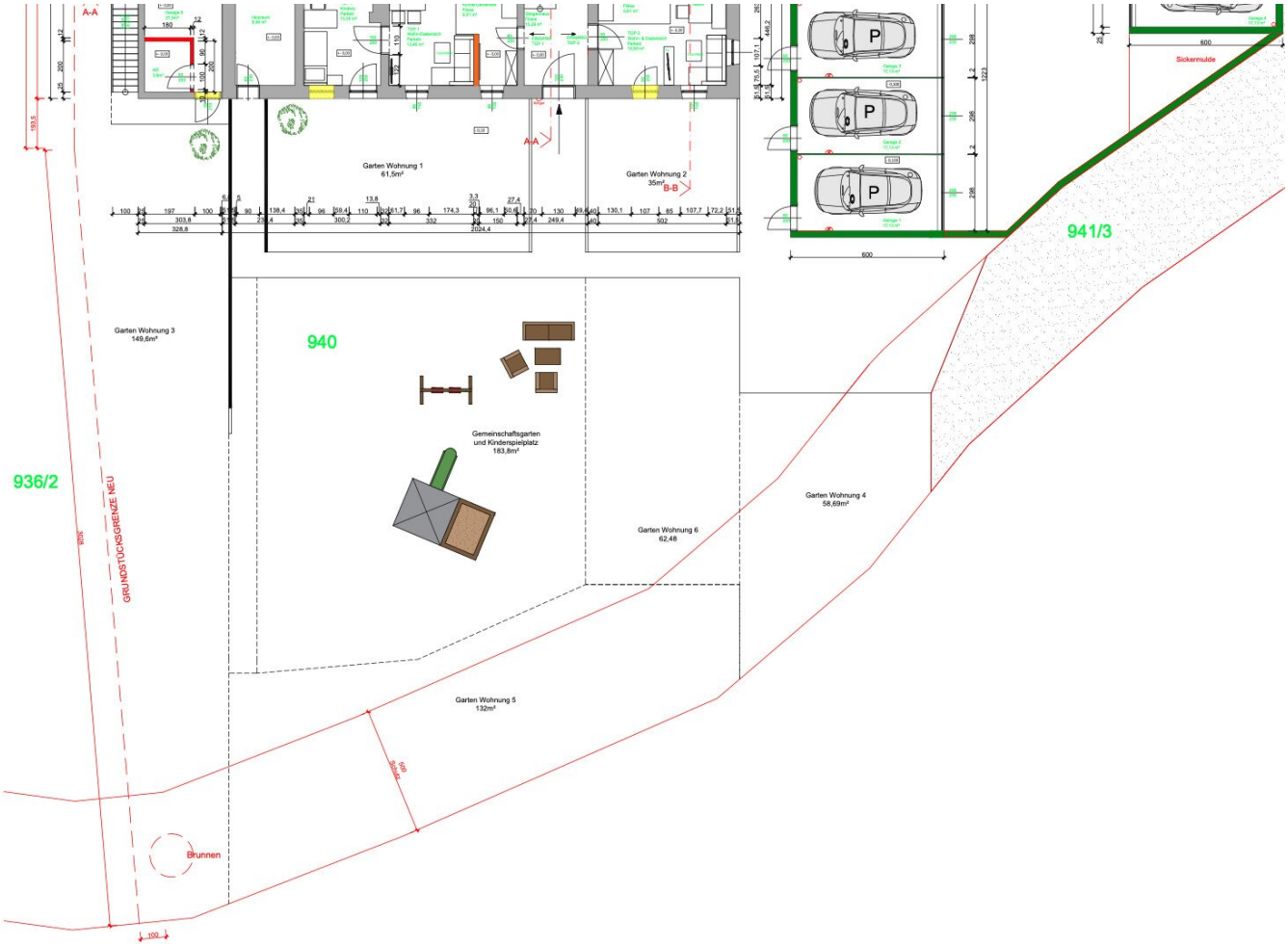
GRUNDRISS DG Galerie M1:100

GRUNDRISS DG Galerie M1:100



LÄNGSSCHNITT A-A M1:100




A-A
Garten Wohnung 1
61,5m²
Garten Wohnung 2
35m²
B-B
Garten Wohnung 3
149,6m²
940
Gemeinschaftsgarten
und Kinderspielplatz
183,8m²
Garten Wohnung 4
58,69m²
Garten Wohnung 6
62,48
Garten Wohnung 5
132m²
936/2
GRUNDSTUCKSGRENZE NEU
941/3
Sickermulde
Brunnen
600
P

Objektbeschreibung

Eine der schönsten und außergewöhnlichsten Wohnungen, die Wels zu bieten hat! Diese stilvolle und neuwertige Loft-Wohnung begeistert mit ihrer einzigartigen Lage direkt am idyllischen **Mühlbach** und einer exklusiven Ausstattung.

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 101,54 m²
- **Gartenfläche:** ca. 132 m² (Eigengarten) plus Gemeinschaftsgarten (ca. 183,8 m²)
- **Errichtungsjahr / Ausbau: 2021**
- **Der Mühlbach grenzt direkt an Ihrem Eigengarten, gleichzeitig sind sie fußläufig in wenigen Minuten in der Welser Innenstadt!**
- **Einzelgarage**
- **Raumaufteilung:**
    - Entree/Garderobe
    - Loftartiger, großer Wohn- / Ess- / Arbeitsbereich mit überhoher Raumhöhe
    - Offenes Badezimmer
    - Schlafbereich (in übergeordneter Galerie)
    - Extra WC / Abstellräume

Ein beeindruckendes Wohngefühl durch überhohe Raumhöhe

Die überhohe Raumhöhe verleiht der Wohnung ein einzigartiges Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Die übergeordnete Galerie - ideal genutzt als Schlafbereich - fügt sich harmonisch in den offenen Wohn- / Ess- und Arbeitsbereich ein und schafft so ein unvergleichlich freies Wohnkonzept.

Perfekt für Singles und Paare

Mit ihrem loftartigen Design und der Galerie bietet die Wohnung eine einzigartige Wohnatmosphäre, die sich ideal für Paare oder Singles eignet. (Familien mit Kindern werden hier weniger Platz finden, da kein separates Kinderzimmer vorhanden ist.)

Eigengarten

Der malerische **Mühlbach** fließt direkt neben Ihrem großzügigen Eigengarten am Grundstück entlang... Genießen Sie die Ruhe und Nähe zur Natur, während Sie gleichzeitig fußläufig in der Welser Innenstadt sein können, als auch Zugang zu einem weiteren Gemeinschaftsgarten haben. Eine eigene Garage, eine Ladesäule für Elektroautos und ein praktischer Fahrradraum runden das Angebot perfekt ab.

Weitere Ausstattung & Extras:

- Böden: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Hochwertige OLINA - Markenküche mit Steinplatte samt E-Geräte
- Beschattung mit elektrischen Rollläden
- Klimaanlage
- Heizung: Effiziente Pellets-Zentralheizung
- Zusätzlicher Holzofen im Zentrum der Wohnung für eine behagliche Wärme

- Ladesäule für E-Autos
- Allgemeiner Fahrrad- & Abstellraum
- und vieles mehr...

Weitere Auskünfte, 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. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit

zustande.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap