

**Schöne, gepflegte Wohnung, über 90m² WFL inkl. TG-Platz
– Welser Gartenstadt**



Objektnummer: 7056/140

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	194,00 €
Heizkosten:	38,00 €
USt.:	7,60 €
Provisionsangabe:	

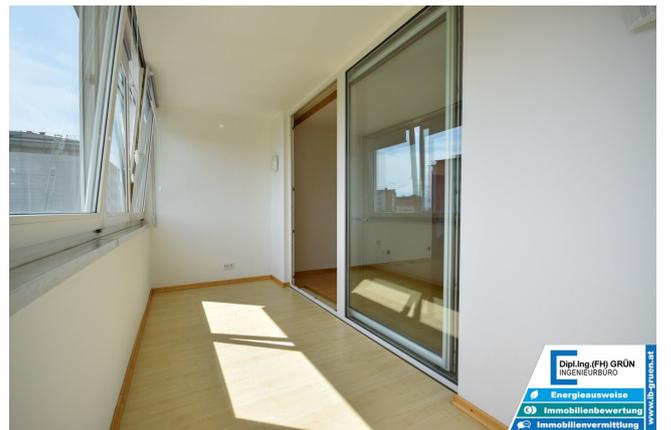
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

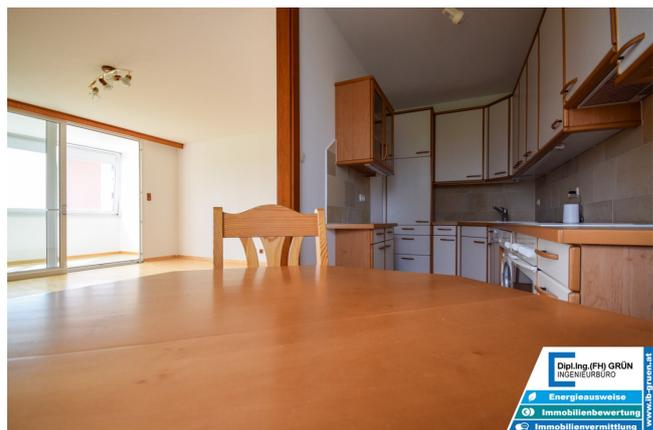
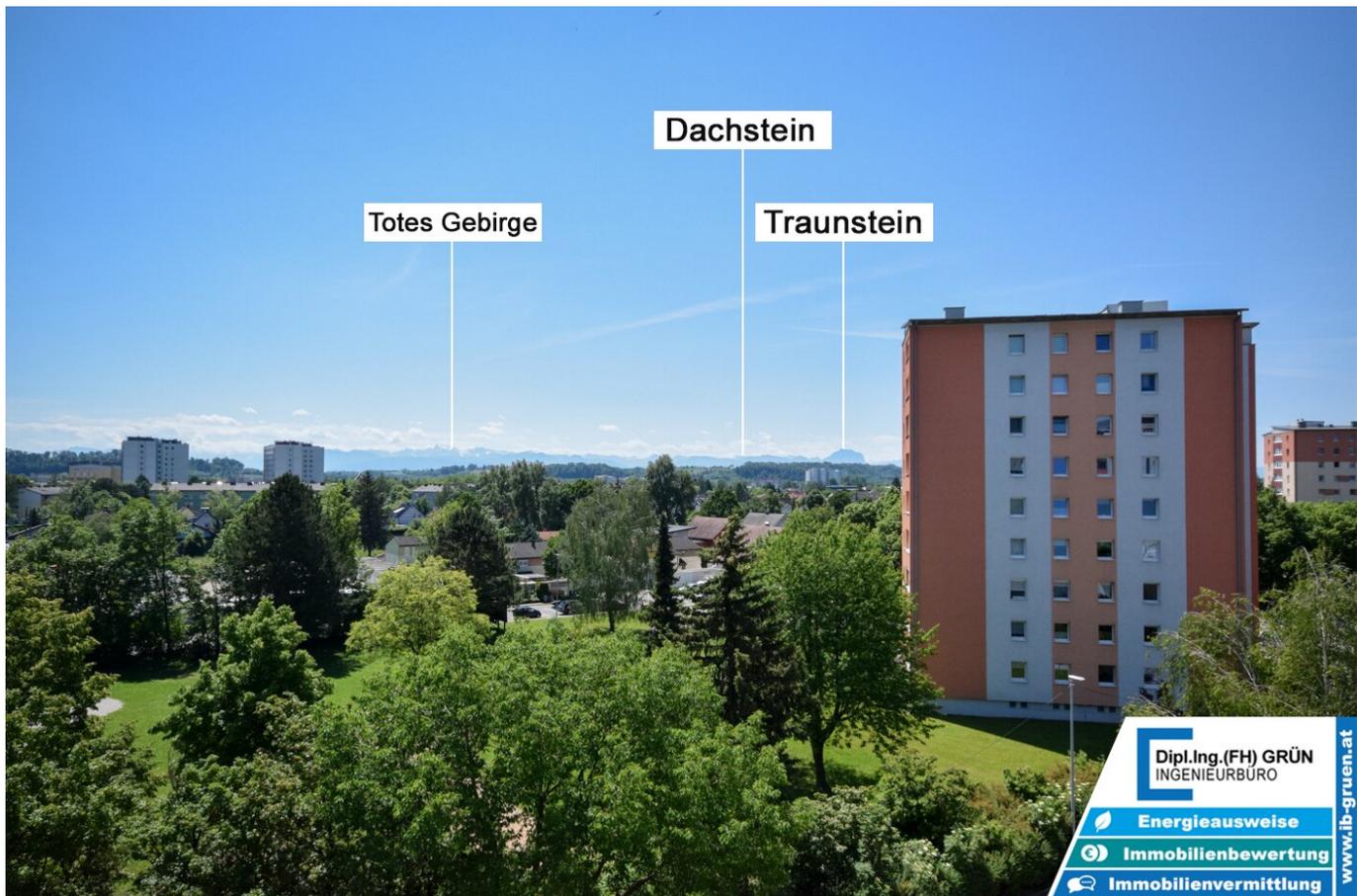
Ihr Ansprechpartner

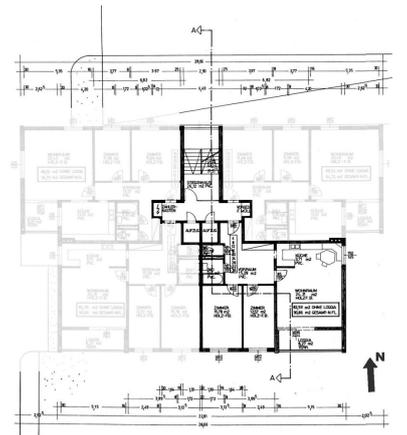


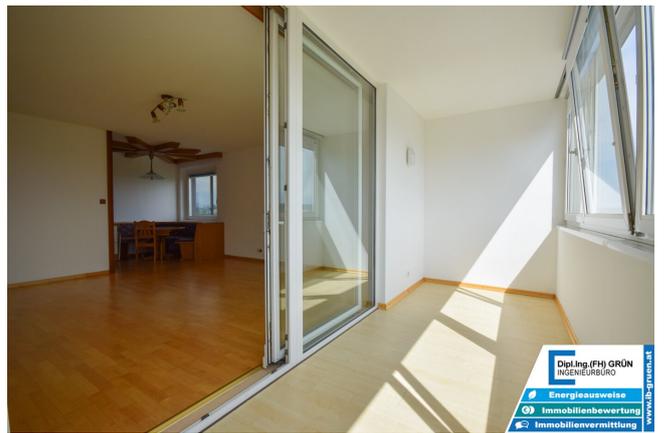
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

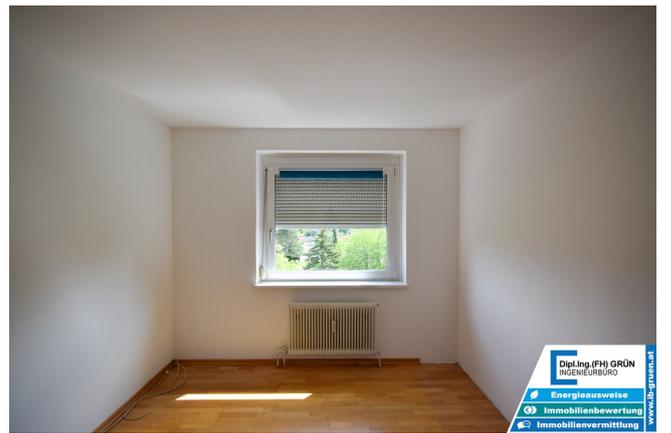
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45





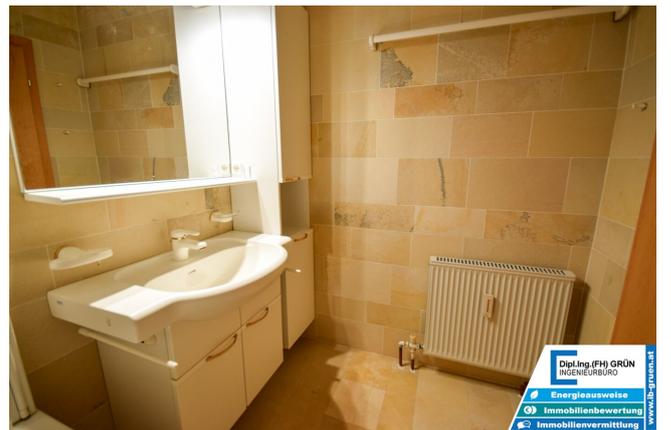




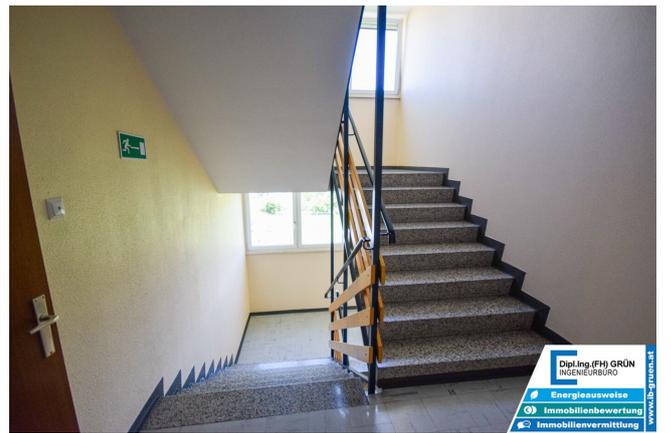






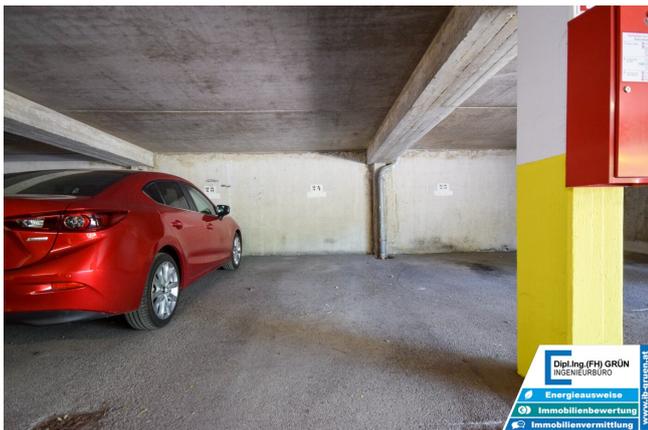








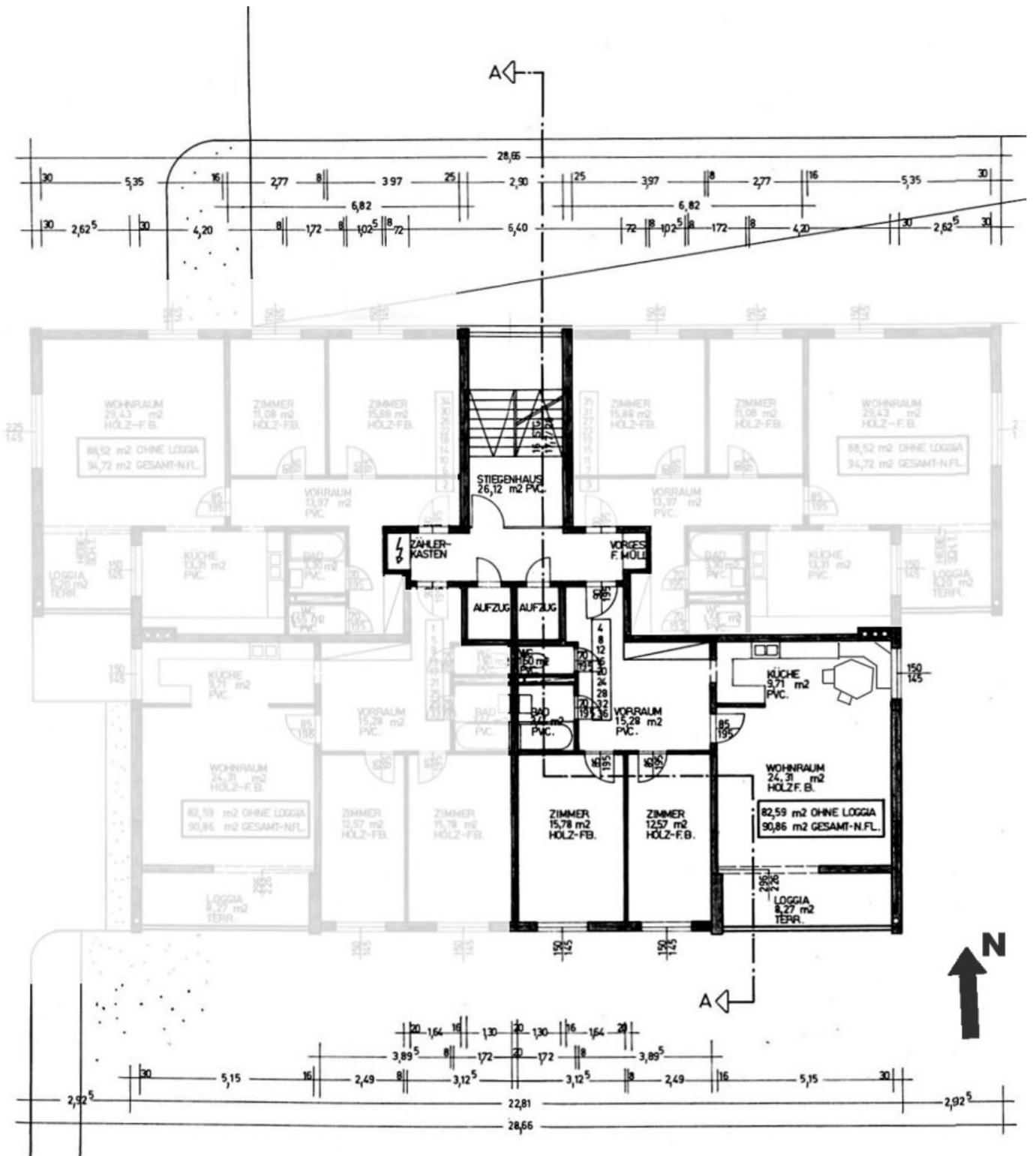


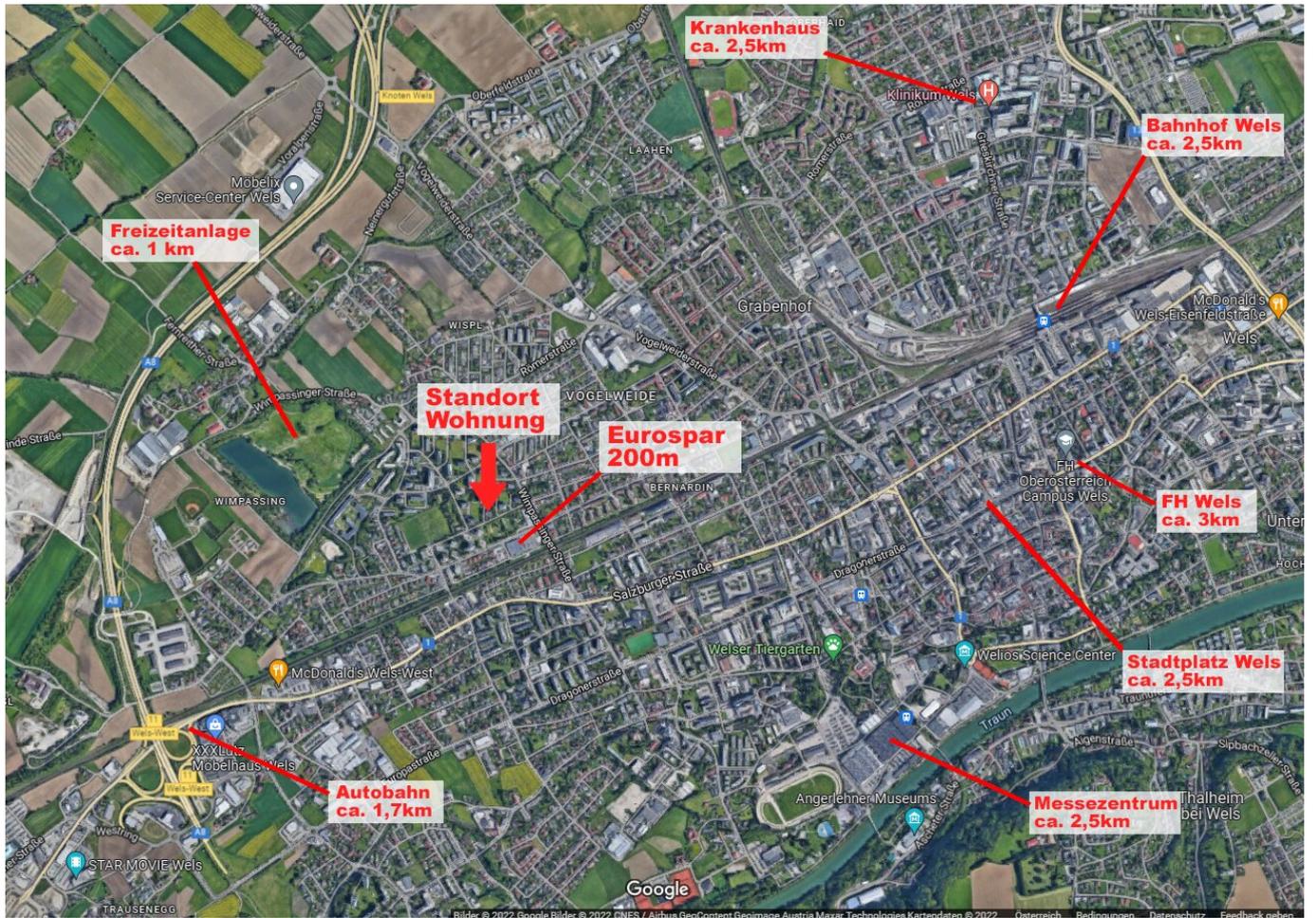












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** mit rund **90 m² Wohnfläche** (ca. 82 m² WFL + 8 m² geschlossene Loggia) in absoluter **Top-Lage der Welser Gartenstadt**.

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** eines 1972 errichteten und **laufend sanierten Wohnhauses**. Ein besonders engagierter Haussprecher und Hausbesorger sorgt für eine hervorragende Betreuung und Pflege der gesamten Anlage – technisch wie optisch ist das Haus in bestem Zustand.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle, einladende Räume:

- Geräumiger **Eingangsbereich mit Vorraum**
- **Offener Wohn-/Essbereich** mit integrierter Küche
- Direkt angeschlossene, **verglaste Loggia**
- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer/Büro**
- **Badezimmer**
- **Separate Toilette**

Ein besonderes Highlight ist der **barrierefreie Zugang**: Das Haus ist ebenerdig begehbar und verfügt über **zwei modernisierte Lifte**, die Sie bequem bis zur Wohnungstür bringen. Auch **Keller und Tiefgarage** sind schwellenlos erreichbar – ideal für alle Lebensphasen.

Parken

- **Privater Tiefgaragenstellplatz** inklusive
- **Allgemeine Besucherparkplätze** vor dem Haus
- **Freies Parken** in den umliegenden Straßen

Technischer Zustand & Sanierungen

Das Wohnhaus wurde laufend instand gehalten:

- **Fassadendämmung:** ca. Ende der 1980er Jahre
- **Dach & Dachstuhl:** saniert um 2000
- **Lifte:** aufwändige Sanierung 2013
- **Fernwärme & Pufferspeicher:** erneuert ca. 2016
- **Heizungspumpe:** erneuert 2021
- **Tiefgarage:** generalsaniert 2018

Die Wohnung selbst wurde **1993 umfassend generalsaniert** – Böden, Fenster, Heizkörper, Türen, Bad & WC wurden erneuert. Sie präsentiert sich bis heute in **sehr gepflegtem Zustand**.

Keller, Allgemeinflächen & Garten

- **Privates Kellerabteil** (ca. 6 m²)
- **Fahrradraum & Waschraum** mit Waschmaschine und Trockner
- **Großer, gepflegter Müllraum**

Das Grundstück umfasst beeindruckende **5.220 m² Gesamtfläche** – das schafft Platz für:

- Spiel & Spaß im Grünen
- Gemeinsames Grillen & Entspannen
- Wertbeständigkeit durch große Grundstücksreserven

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **großzügiges, ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur** und einem **sorglos gepflegten Wohnumfeld** verbinden möchten – egal ob Familie, Senioren oder Investoren.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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 <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap