

**Attraktive, helle 3-Zimmer-Wohnung in Wels: Loggia, Einbauküche und mehr für nur 135.000 €!**



**Objektnummer: 8284/105**

**Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,78 €
<b>Heizkosten:</b>	42,69 €
<b>USt.:</b>	8,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben lt. Verkäufer

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Kerschbaumer**

Immorial Immobilitentreuhand GmbH  
Stadlhofstraße 87









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Wohnung im vierten Stock bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Nutzfläche von 68 m<sup>2</sup>, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit, an einem ruhigen Ort mit traumhafter Aussicht zu wohnen.

Mit einem Kaufpreis von nur 135.000,00 € ist diese Immobilie eine hervorragende Investition in die Zukunft. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein einladendes Schlafzimmer – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Alle Fenster wurden 2017 getauscht und sind nun hochwertig mit Dreifachverglasung.

Die Loggia lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die frische Luft zu genießen. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen.

Die Wohnung wird über umweltfreundliche Fernwärme beheizt, was nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch Ihre Energiekosten optimiert. Der HWB ist mit 36kwh/m<sup>2</sup> für dieses Baujahr auf einem niedrigen Niveau. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die vierte Etage, wodurch der Zugang zu Ihrer neuen Wohnung mühelos gestaltet wird.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert an Ihrem Ziel. Egal ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ausflüge in die Umgebung – hier sind Sie bestens angebunden.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten, die für Familien mit Kindern von großer Bedeutung sind. Supermärkte und Bäckereien versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln und alltäglichen Bedarfsgütern – alles in einem kurzen Fußweg erreichbar. Das Gebäude wurde von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft errichtet.

Eine Garage, welche zur Zeit vom Eigentümer unweit der Wohnung angemietet wird, kann lt. derzeitigem Eigentümer der Wohnung bei Bedarf auch vom zukünftigen Käufer angemietet werden.

Diese Wohnung in Wels ist der ideale Ort für alle, die das städtische Leben lieben und dennoch Wert auf Ruhe und Komfort legen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **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