

**Digitale Angebotsverfahren: Charmante
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in zentraler
Lage**



Objektnummer: 8179/106
Eine Immobilie von SVT-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herderstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1979
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,83 m ²
Nutzfläche:	60,97 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	73,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,49
Kaufpreis:	115.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

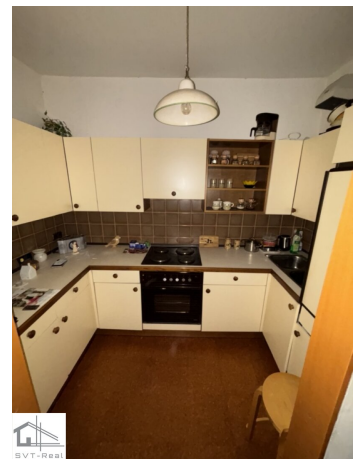


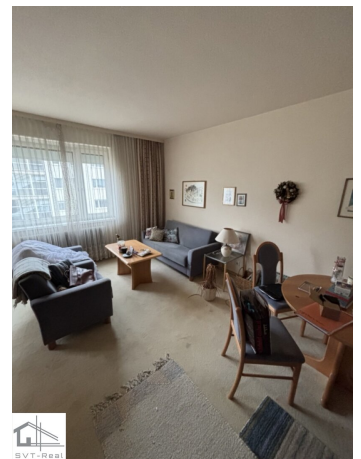
Michael Trajceski

SVT-Real
Anastasius-Grün-Gasse 16
4600 Wels

T +43 650 852 43 17

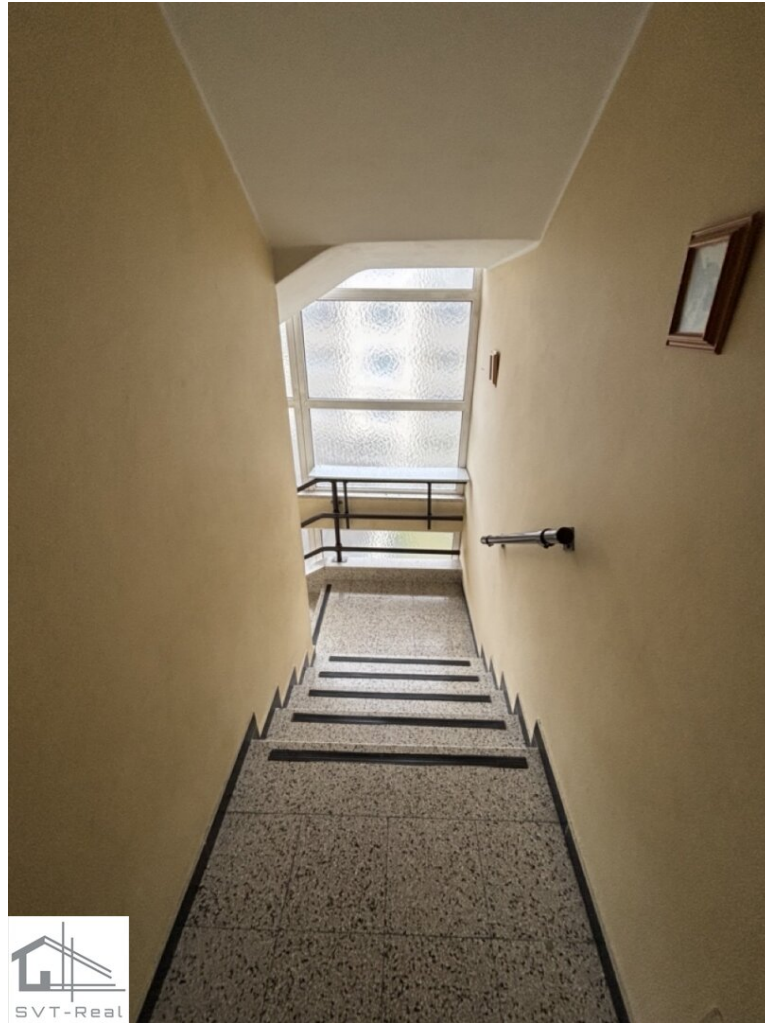


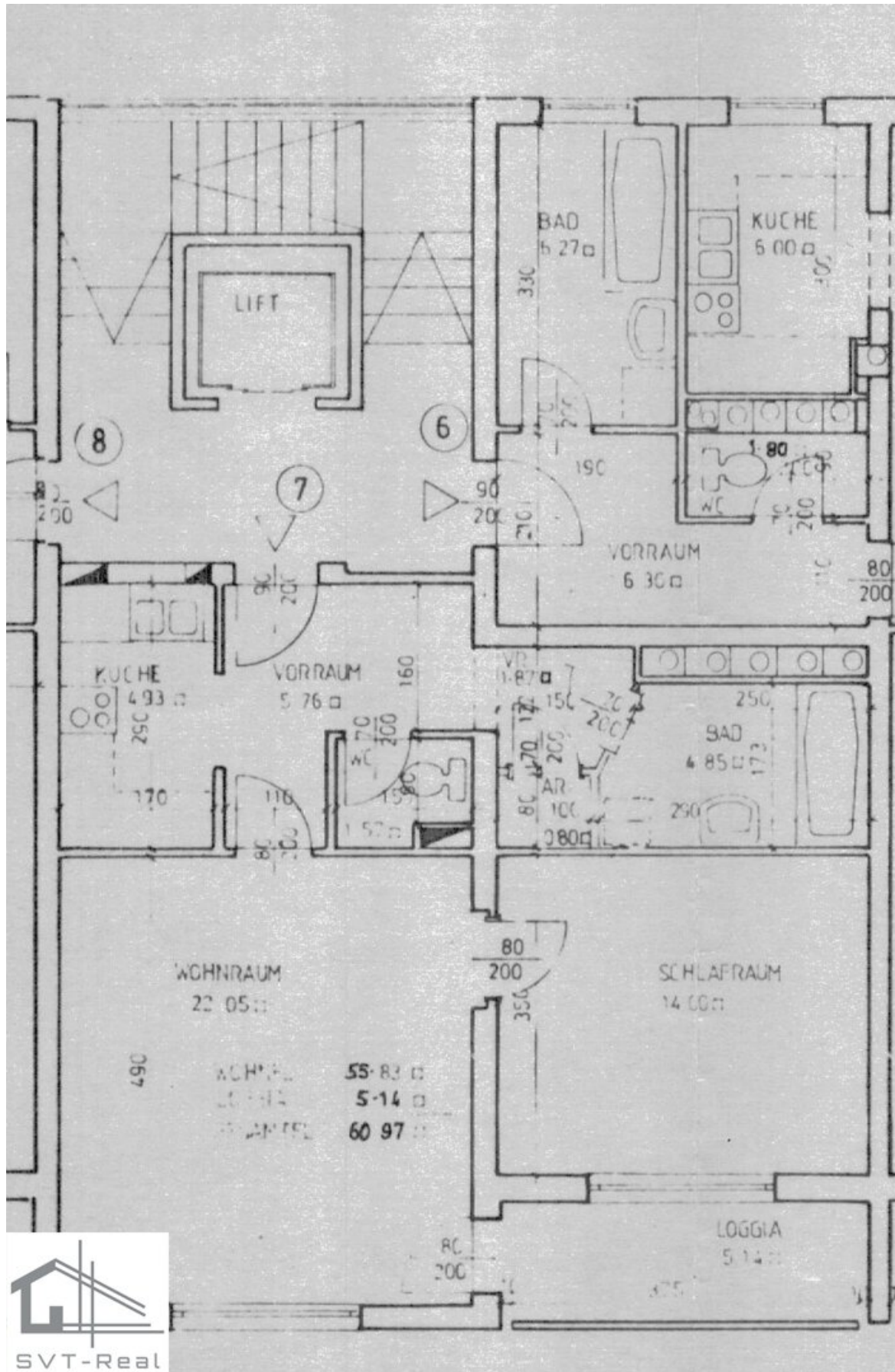












Objektbeschreibung

Dieses Objekt wird mittels einem digitalen Angebotsverfahren angeboten!! Besichtigungen können ab sofort vereinbart werden. Danach bekommen Sie, bei Interesse, eine Einladung per SMS und E-Mail mit einem Link zum digitalen Angebotsverfahren. Dies wird 3 Tage lang online sein. Als Teilnehmer können Sie alle Anbote und deren Höhe jederzeit mitverfolgen und darauf reagieren. Sie erhalten stets eine Nachricht, wenn eine neues, höheren Anbot eines anderen Interessenten eingegangen ist. Natürlich sind die Namen der Bieter anonymisiert.

Dieses Verfahren garantiert höchste Transparenz und einen fairen Prozessablauf. Gerne übermittle ich Ihnen die Unterlagen sowie ein Infoblatt bezüglich digitalen Angebotsverfahren. Bei weiteren Fragen zur Immobilie oder zum digitalen Angebotsverfahren können Sie mich jederzeit kontaktieren.

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift bietet auf ca. **55,83 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit etwas handwerklichem Geschick verwandeln Sie diese renovierungsbedürftige Immobilie in Ihr persönliches Wohnparadies oder in ein attraktives Anlageobjekt.

Raumaufteilung:

- Geräumiges **Wohnzimmer** mit Zugang zur Loggia
- Ruhiges **Schlafzimmer**
- Separate **Küche**
- **Badezimmer** und **WC** getrennt
- Praktischer **Abstellraum**
- Sonnige **Loggia** mit ca. **5,14 m²** – ideal zum Entspannen
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Eigene Garage** inklusive

Die Wohnung punktet mit einem durchdachten Grundriss und freundlichen Lichtverhältnissen in allen Räumen.

Lage & Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in der **Herderstraße 44**, im beliebten Stadtteil **Pernau** in Wels. Die Lage überzeugt durch eine **gute Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die **Welser Innenstadt** sowie der Autobahnanschluss sind nur eine kurze Fahrt entfernt. Das nahegelegene Naherholungsgebiet **Traunauen** lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder als Anlageobjekt – mit großem Potenzial in zentraler Lage und mit allen Annehmlichkeiten wie Garage, Lift und Loggia.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <850m

Apotheke <875m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <2.125m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <200m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <1.625m

Sonstige

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <325m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <2.950m

Bahnhof <1.975m

Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap