

**WELS | PERNAU: Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen –  
großzügiges, barrierefreies Wohnen für die ganze Familie  
in ruhiger Siedlungslage!**



**Objektnummer: 5003**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.160,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Romana Rangl**

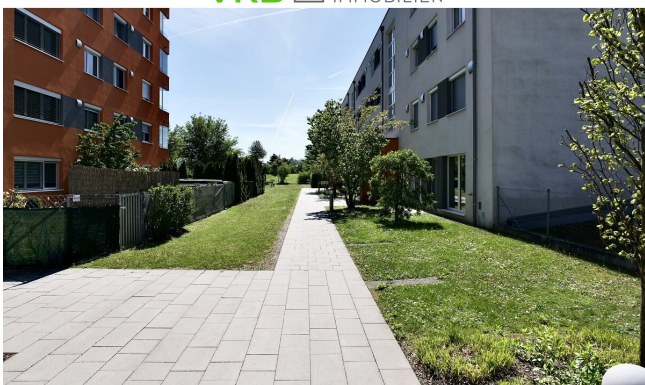
VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die äußerst attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt am Stadtrand von Wels. Sämtliche Nahversorger, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Hort und noch vieles mehr befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Verkehrsanbindungen sind absolut perfekt. So erreichen Sie zb. die Landeshauptstadt Linz in ca. 30 Minuten. Zum internationalen Flughafen Linz-Hörsching (Blue Danube Airport) sind es zügige 20 Minuten. In nur wenigen Schritten entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Idealerweise ein perfektes Angebot für Familien mit Kindern.

Sie erreichen barrierefrei in der 2. Etage mit Lift die sehr moderne und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit einem sehenswerten großzügigen Vorraum.

Zur Verfügung steht Ihnen unter anderem eine zeitlose und gut erhaltene Einbauküche. Des Weiteren verfügt ihr neues Zuhause über ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Walk-In Dusche, eine separate Toilette, der großzügige Wohn/Essbereich, Abstellraum, 1 Schlafzimmer und weitere 2 Kinderzimmer. Die vollständig verglaste Loggia mit Flair eines Wintergartens bietet ihnen zusätzlich weiteren Wohnkomfort zum Relaxen. Ein persönlicher Tiefgaragenparkplatz sowie ein privates Kellerabteil (Zubehör) vervollständigt dieses äußerst hochinteressante Familienangebot.

### **Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **BESTLAGE! Sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe!**
- Barrierefreiheit - Wohnen auch im höheren Alter möglich!
- Moderner Wohnstil mit Wohlfühlfaktor
- Dezentrale Wohnraumlüftung

- Persönlicher TG-Abstellplatz (zzgl. 1 weiterer TG-Abstellplatz angemietet)
- TOP Preis/Leistungsverhältnis
- **Und noch vieles mehr...**

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap