

Erstes Nest: 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia



Objektnummer: 5420/6636

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,14 m ²
Nutzfläche:	73,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	151,74 €
Heizkosten:	50,40 €
USt.:	27,52 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

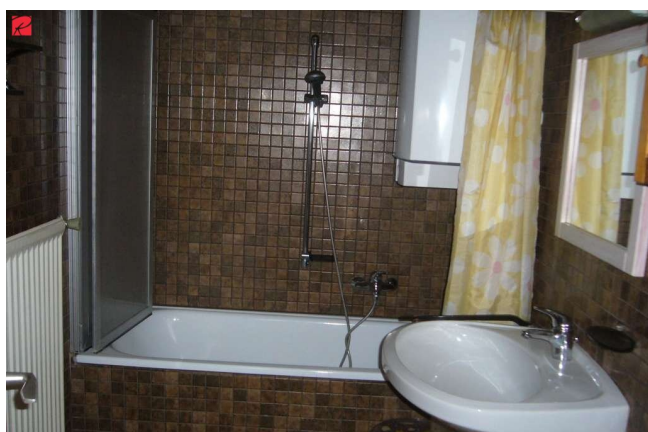
Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Top-gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia – ideal für Paare oder als Renditeobjekt!

Diese ca. **69 m²** große Wohnung in gefragter Lage von Wels bietet alles, was junge Paare zum Wohlfühlen brauchen – und was Investoren für eine sichere Vermietung schätzen: eine **helle, praktische Raumaufteilung**, eine **voll verglaste Loggia** (ca. 6 m²) mit Zugang von Küche und Wohnzimmer sowie eine **moderne Ausstattung**.

Die **Durchreiche** zwischen Küche und Wohnzimmer sorgt für kurze Wege, während **Abstellraum, separates WC** und **Badezimmer** den Alltag komfortabel machen.

2023 wurden **3-fach-verglaste Kunststofffenster** eingebaut – das senkt Heizkosten und steigert Wohnkomfort. Die Küche ist mit **neuen Geräten** ausgestattet, der **Boiler** wurde vor kurzem erneuert. **Parkett- und Fliesenböden** verleihen der Wohnung einen gepflegten Charakter.

Einkaufsmöglichkeiten wie **SPAR** und **Hofer** sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen. Für Pendler liegt **Linz** nur ca. 25–30 Minuten entfernt, und die wirtschaftsstarke Umgebung sichert Investoren eine hohe Vermietungsnachfrage.

Ob für den Eigenbedarf oder als gewinnbringende Kapitalanlage – diese Wohnung vereint Lage, Ausstattung und Wertbeständigkeit in einem attraktiven Paket.

Jetzt besichtigen und begeistern lassen!

Kein Exposé kann den **Eindruck vor Ort** ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap