

## **Hochwertige 4-Zimmer Neubauwohnung inkl. verglaster Loggia und TG in Wels/Zentrum!**



**Objektnummer: 1930/56**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

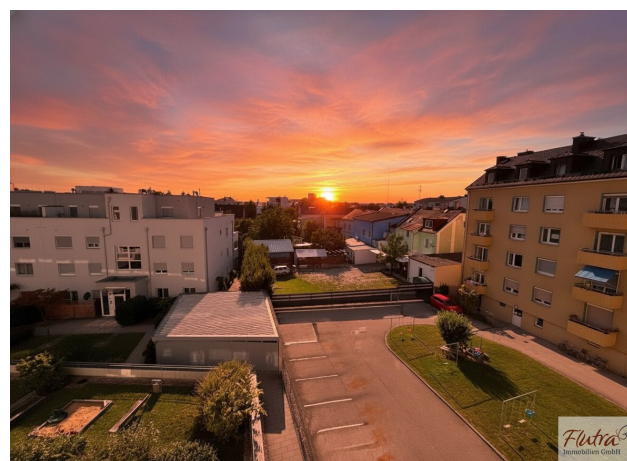
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                        |
| Baujahr:                      | 2013                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 102,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 158,47 €                         |
| Heizkosten:                   | 128,20 €                         |
| USt.:                         | 40,01 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

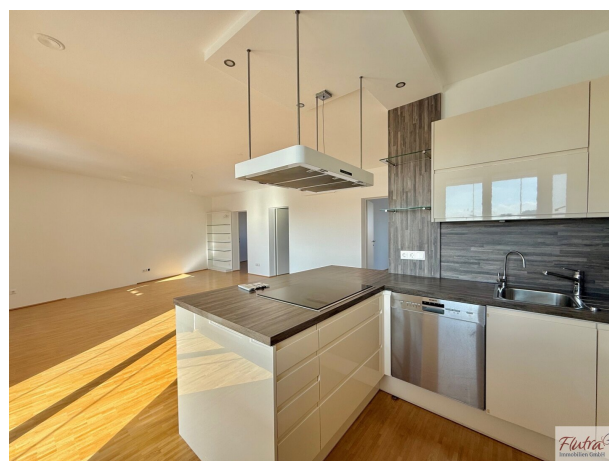
## Ihr Ansprechpartner



**Flutra Isufaj**























Flutra<sup>3</sup>  
Immobilien GmbH



Flutra<sup>3</sup>  
Immobilien GmbH



Flutra<sup>3</sup>  
Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Diese exquisite Wohnung im 3. Stock eines neuwertigen Gebäudes bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt – sowohl für Familien als auch für Paare, die das Besondere suchen.

Mit einer großzügigen Fläche von 96 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über vier gut geschnittene Zimmer, welche Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Rückzugsort für die ganze Familie oder als stilvolles Home-Office – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen zentralen Lebensstils mit luxuriösen Details, wie 2 Klimageräten, Osmosewasserhahn, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Raffstores, uvm. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für ein angenehmes Raumklima, während die eleganten Fliesen den Räumen eine zeitlose Eleganz verleihen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Balkone/Loggia – einer nach Osten, der andere nach Westen. Die nach Westen ausgerichtete Loggia wurde mit einer praktischen und exklusiven Verglasung geschützt und kann bei Bedarf mit ein paar Handgriffen geöffnet werden. Hier können Sie die Morgen- und Abendsonne in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, das Ihnen den idealen Ort zum Entspannen bietet – ein kleiner Wellnessbereich in Ihren eigenen vier Wänden!

Die Immobilie ist durch einen Personenaufzug bequem zu erreichen und bietet Ihnen somit höchsten Komfort und Barrierefreiheit. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung, sodass Sie Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abstellen können.

Raumaufteilung und Gestaltung:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster

- Wohn-/Esszimmer inkl. Marken DAN-Einbauküche samt Geräten
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro
- verglaste Loggia/Balkon Ausrichtung Westen
- Balkon Ausrichtung Osten

#### Gemeinschaftsflächen:

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz

#### Zubehör im Wohnungseigentum:

- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Die Lage dieser Wohnung ist schlichtweg ideal. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Gehminuten im Zentrum oder mit dem Bus am Bahnhof, was Ihnen die



Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen erleichtert. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien.

Diese neuwertige Wohnung in Wels bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil voller Komfort und Bequemlichkeit und eine attraktive Investition in Ihre Zukunft.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung in Wels. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Finanzierung: Gerne stelle ich einen Kontakt an einen Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen her und bietet Ihnen dieser ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes an.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**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://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap