# Wohnen über den Dächern von Wels – 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon!



Objektnummer: 6244/975

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 4600 Wels

Baujahr: 4600 Wei

Zustand: Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 84,84 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

**Keller:** 4,30 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 42,00 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71 Kaufpreis: 467.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



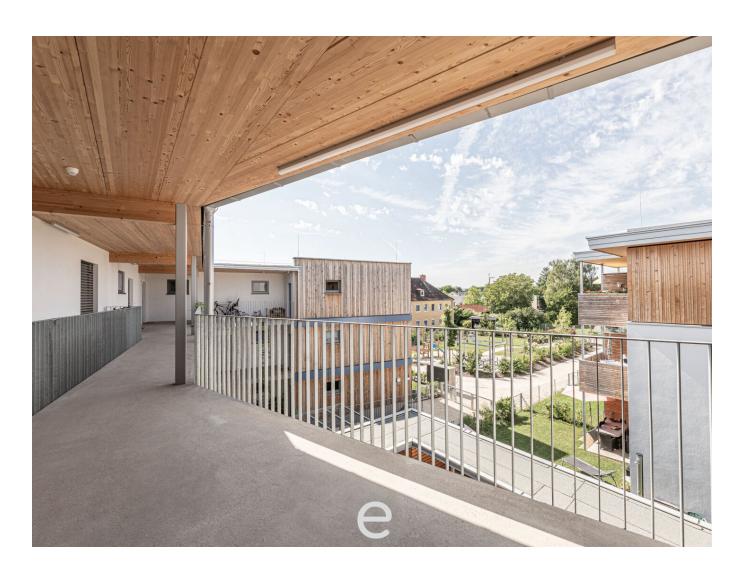
#### Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH Hans Sachs Straße 1a 4600 Wels





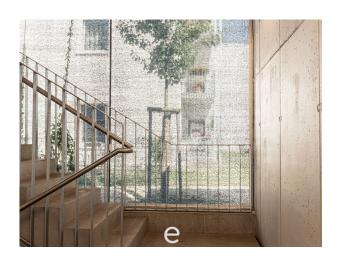




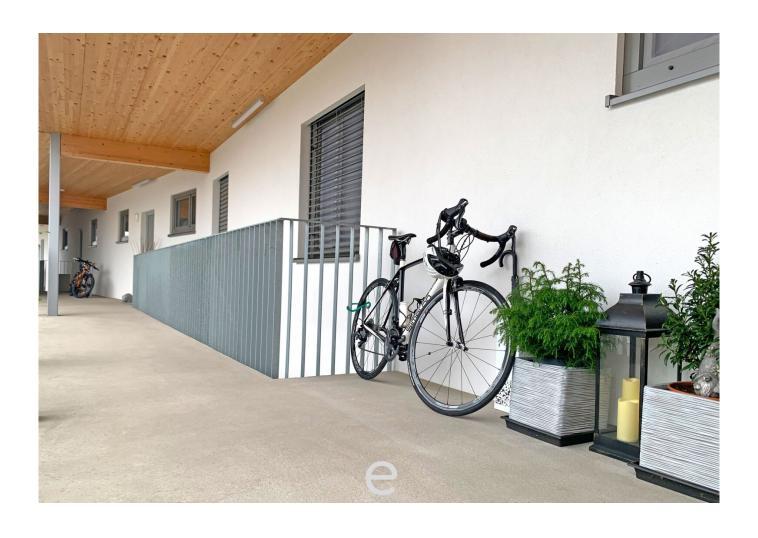
















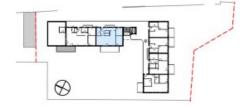






#### Neubau Wohnanalage Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft.



#### **TOP A3.2**

3-Zimmer Wohnung

 Wohnnutzfl.
 84,84m²

 Balkon
 20,25m²

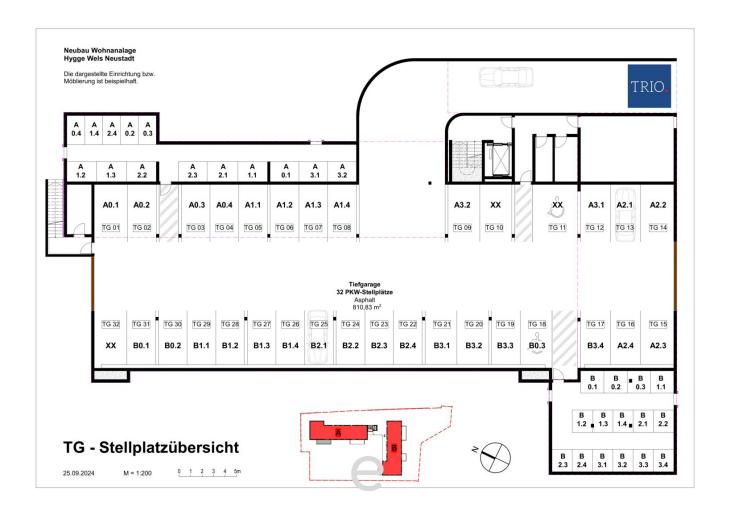
 Kellerabteil
 4,30m²

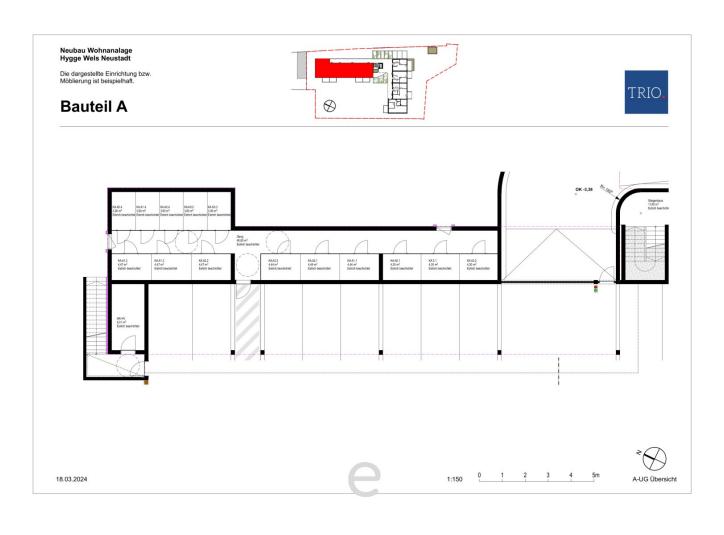












### **Objektbeschreibung**

#### HYGGE Dachgeschosswohnung Top A3.2 – in 1A Lage in Wels/Neustadt!

Die südwestlich ausgerichtete Neubau-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss bietet auf **84,84 m² Wohnfläche** modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens gerecht wird. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume. Besonders hervorzuheben ist der rd. **20,25m² große Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil mit rd. 4,30 m²** zur Verfügung.

#### **Ausstattungs-Highlights:**

- nachhaltiges Mobilitätskonzept mit dem Fahrrad bis zur Wohnungstür
- spezielle Lastenliftanlage für barrierefreien Zugang vom EG bis ins DG
- extrabreite Laubengänge und großzügige Grünanlagen mit Kommunikationszone
- natürliche Holzmassivbauweise für angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- Photovoltaikanlage (PV) Vorbereitung für E-Ladestationen (Kabeltasse)
- Einbruchshemmende Vollbau-Eingangstür mit beidseitigem Drücker

**TOP-LAGE:** Der Hauptbahnhof, das Klinikum sowie das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar. Im Umkreis von 1 km befinden sich Schulen, Kindergarten, Bushaltestellen, Arztpraxen, Apotheke sowie Gastro und zahlreiche Geschäfte.

Vereinbaren Sie noch heute einen persönliches Beratungsgespräch und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern!

Kontaktdaten: og@eurea.at, Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

# 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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <500m Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap