

**Ihr neues Zuhause in der Stadt – hochwertige,  
belagsfertige Wohnung ca. 82 m<sup>2</sup> mit Balkon!**



**Objektnummer: 6244/988**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	422.800,00 €
Betriebskosten:	114,84 €
Heizkosten:	157,68 €
USt.:	42,20 €

## Ihr Ansprechpartner



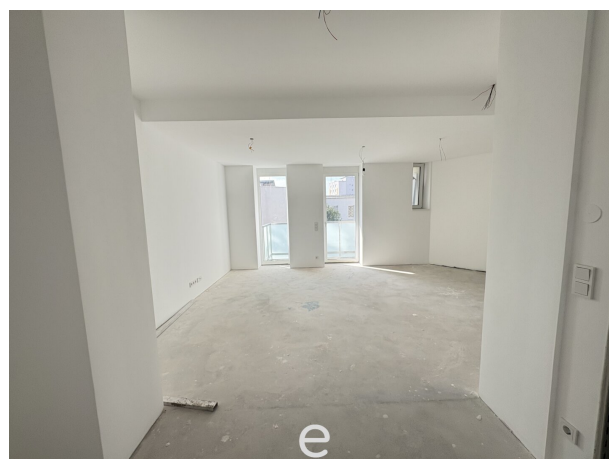
**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 10639105

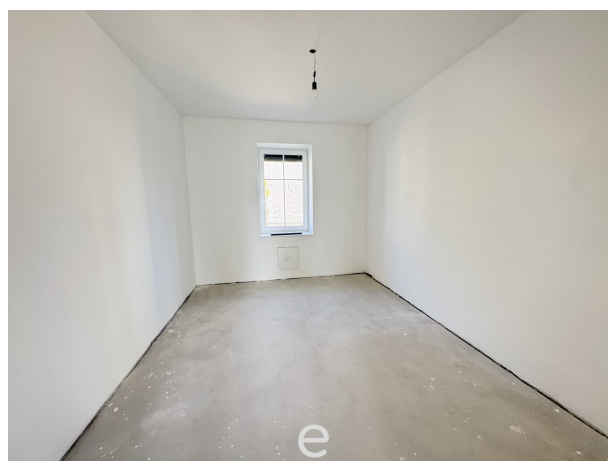
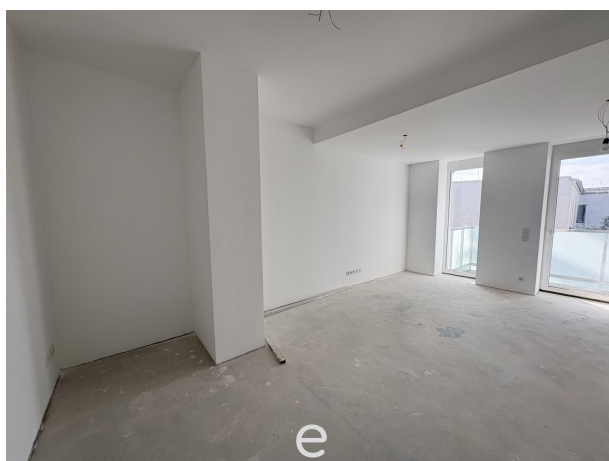
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



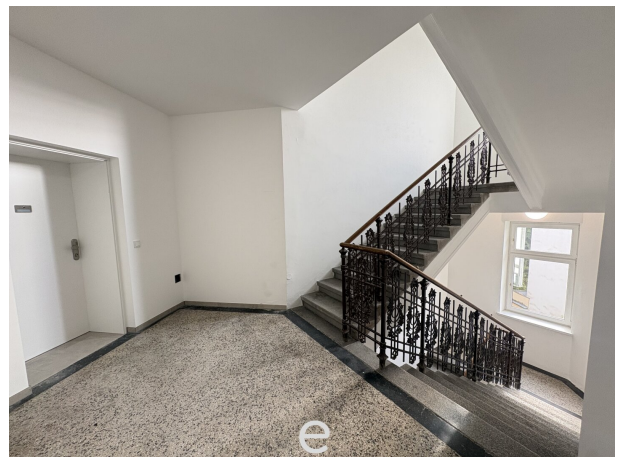
















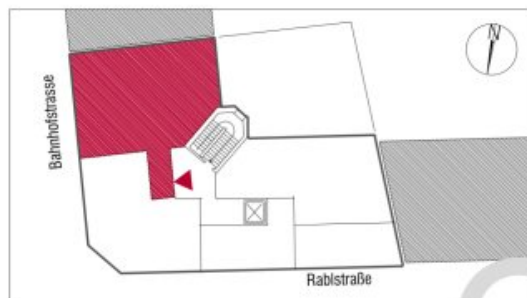
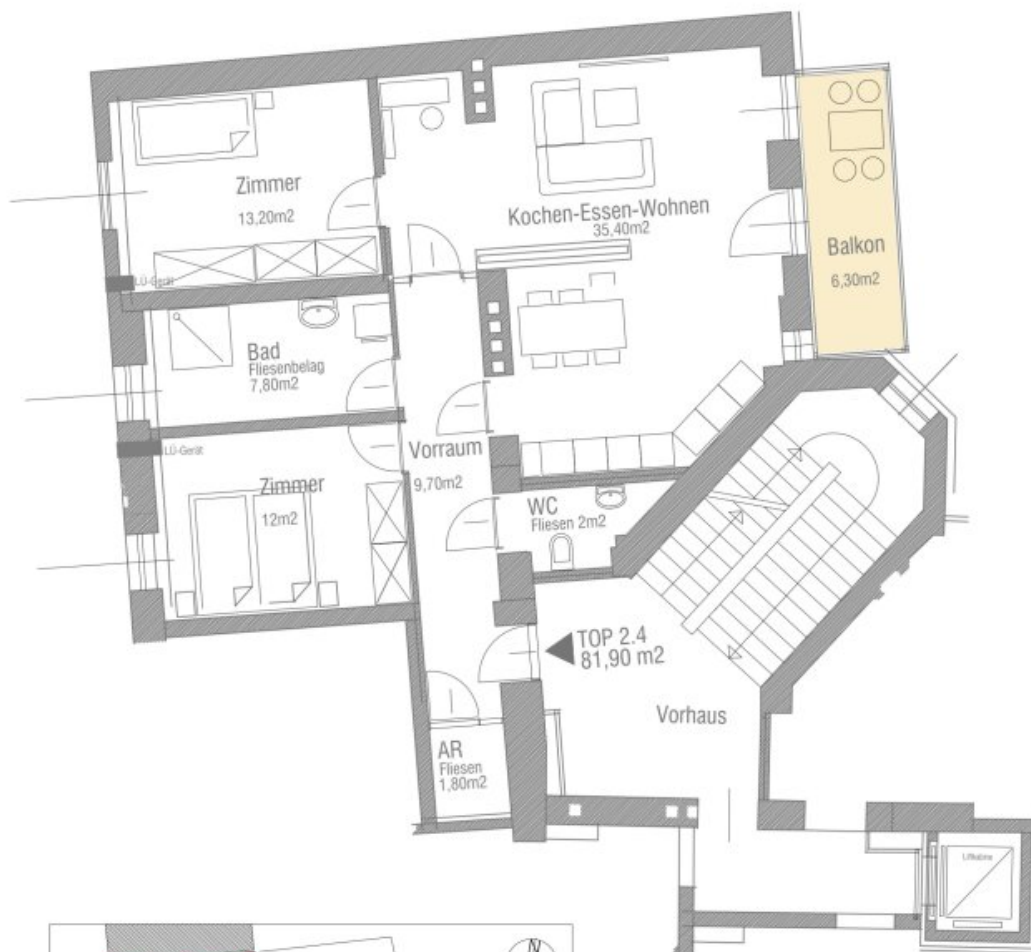


# 5-Stern-Wohnen Wels-Rablstraße

Die dargestellte Einrichtung /  
Möblierung ist beispielhaft.

## TOP 2.4 / Top 7

3-Zimmer-Wohnung  
81,90 m<sup>2</sup> WNF  
6,30 m<sup>2</sup> Balkon



13.03.2024

1 : 100

0 1 3 4 5m

GRUNDRISS 2.OG TOP 2.4





# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen mit Balkon im Herzen von Wels

Diese stilvolle **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 81,90m<sup>2</sup>** exklusive **Balkon mit 6,20m<sup>2</sup>** befindet sich im **2.**

**Obergeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** im Stadtzentrum von Wels.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss und eine optimale Raumnutzung**. Beim Betreten empfängt Sie ein **einladender Vorraum mit Abstellraum**, von dem aus sowohl das WC als auch ein **flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer** – zugänglich sind. Anschließend gelangt man in den **hellen Wohn- und Essbereich** mit angrenzender **Küche**, der direkten Zugang zum **überdachten Balkon** bietet – ein idealer Ort zum Entspannen. Vom Wohnbereich aus sind zudem das **moderne Badezimmer mit Dusche und WC** sowie das **Schlafzimmer** bequem erreichbar.

Die Wohnung wird **belagsfertig übergeben**, wobei die **Innen- und Zimmertüren sowie die Fliesenbeläge bereits im Kaufpreis enthalten** sind. Die Türen müssen nach Verlegung der Böden noch von den Käufern angebracht werden. Selbstverständlich werden die Türen **bei einer Besichtigung präsentiert**, sodass Sie sich von Material und Qualität vorab ein Bild machen können.

Für die weitere Ausstattung liegen **Angebote von professionellen Handwerksbetrieben** vor – unter anderem für **Parkett inkl. Verlegung** (abhängig von Qualität und Format) sowie für die **Terrassensanierung**. So können Sie die Umsetzung nach Ihren individuellen Vorstellungen planen.

### **Weitere Pluspunkte, die Sie überzeugen werden:**

- Gepflegtes Gebäude mit **6 hochwertigen Wohnungen** - davon 4 mit großzügigen, barrierefreien Terrassen/Balkonen (südseitig zum Innenhof) - sowie Sternapotheke und Arztordination
- **provisionsfrei für den Käufer**
- eigenes **Kellerabteil** mit rd. 1,80m<sup>2</sup>
- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**

- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **großes Badezimmer** ist mit Fenster inkl. elektronische Raffstores, Waschbecken, Dusche sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- **hohe Räume bis 2,80 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift** und **gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung
- **Lüftungsgerät** - über die wird die verbrauchte Raumluft aus der Wohnung abgesaugt & Frischluft über die Nachstromelemente in der Außenwand bedarfsgerecht zugeführt

Die Wohnung liegt in **zentraler Lage in Wels**, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt. Sämtliche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der Nähe zum **Kaiser-Josef-Platz (Büsse)** sowie zum **Bahnhof** profitieren die Bewohner von **hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr** und schnellen Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch regional.

#### **Parkmöglichkeiten:**

Stellplätze können in der Stadt **separat angemietet** werden. Weitere Informationen erhalten Sie gerne **auf Anfrage oder im Rahmen eines persönlichen Beratungsgespräches**.

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

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

**Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/1063 9105, [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)**



**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) - <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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap