

## **3-Zimmer-Eigentumswohnung in Toplage – mitten in der Innenstadt von Wels!**



**Objektnummer: 6244/987**

**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:	77,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	412.200,00 €
Betriebskosten:	104,52 €
Heizkosten:	143,44 €
USt.:	38,41 €

## Ihr Ansprechpartner



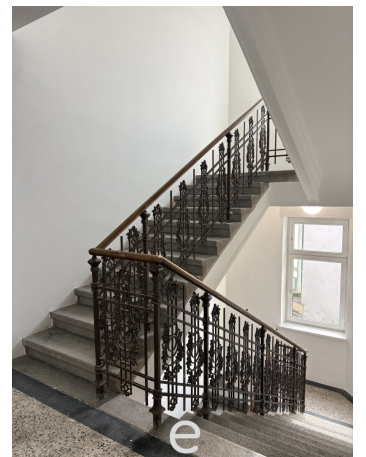
**Oliver Gassenbauer**

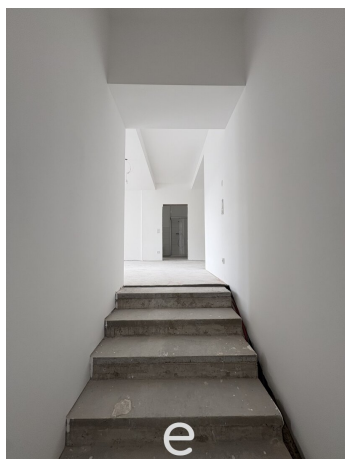
eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 10639105

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

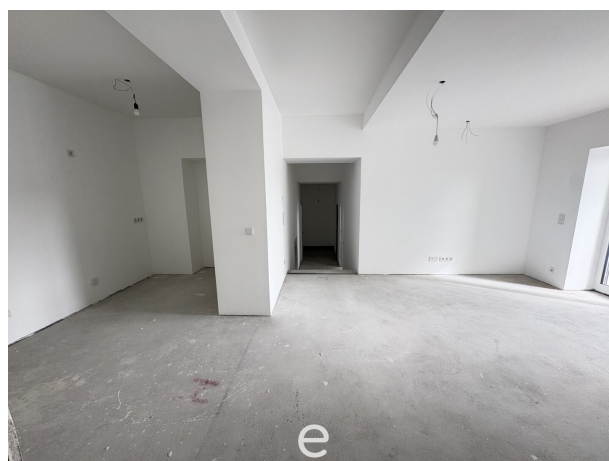
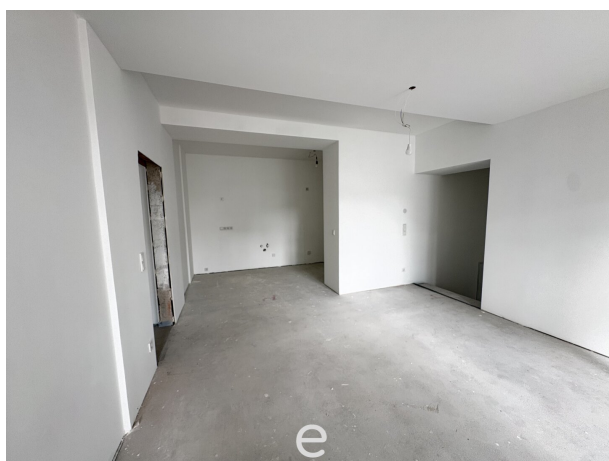






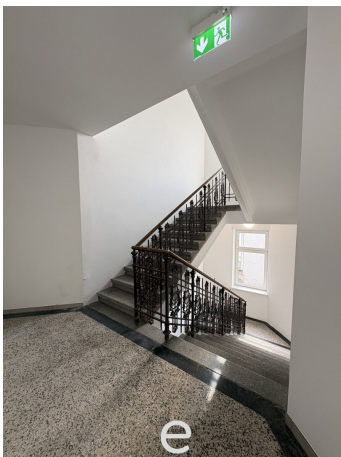




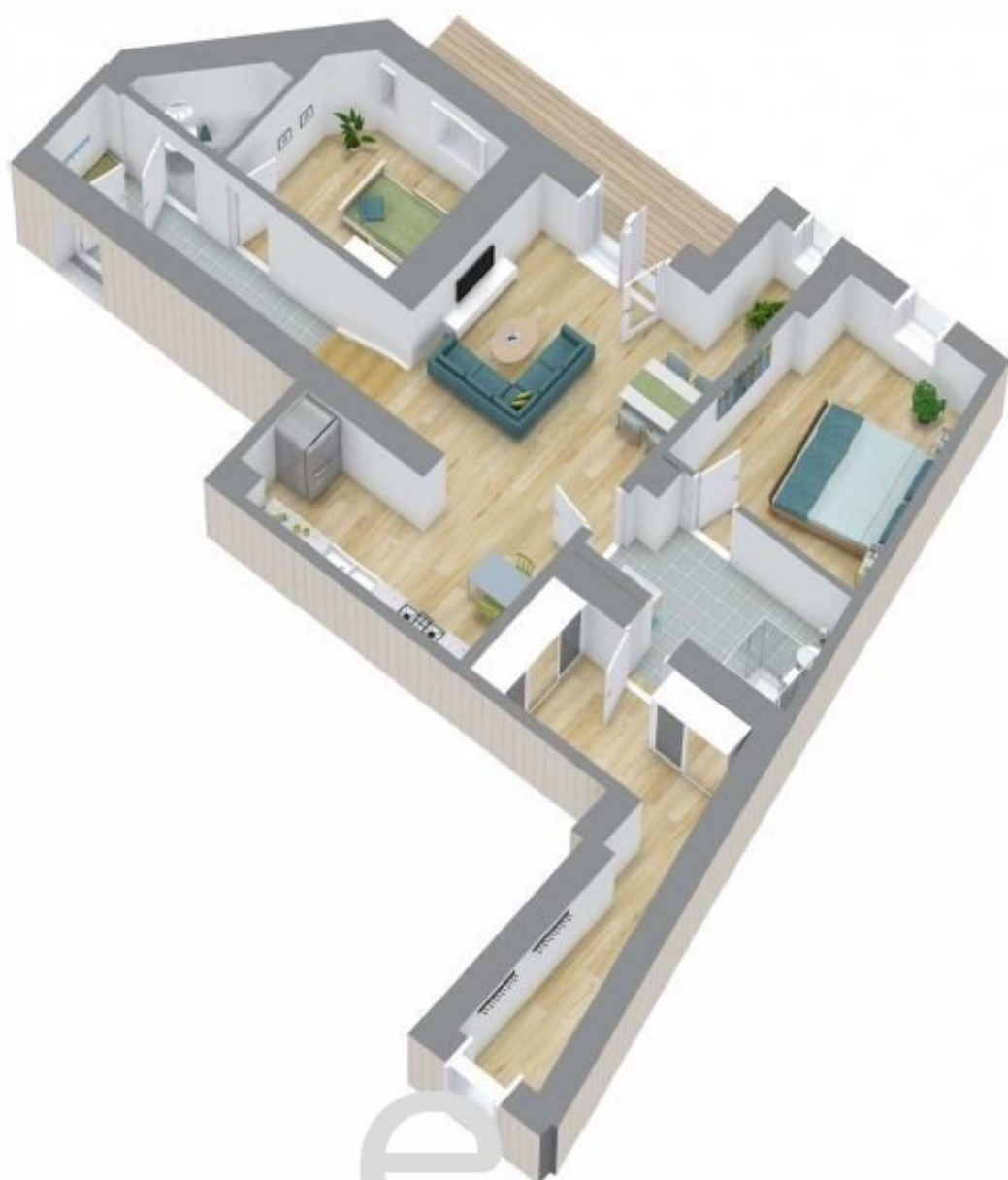












# Objektbeschreibung

## Stilvolles Stadtwohnen im Zentrum von Wels

Diese exklusive **3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 77,60m² exklusive Balkon mit 9m²** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** direkt im **Stadtzentrum von Wels**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **gelungene Raumaufteilung, großzügigen, lichtdurchfluteten Räume** und **angenehmen Raumhöhen** – ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl mitten in der Stadt.

Ein **einladender Vorraum** mit ausreichend Platz für eine **Garderobe** führt zu einem **Gäste-WC** sowie einem flexiblen Zimmer, das sich ideal als **Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer** nutzen lässt. Über eine kleine Stufe gelangen Sie in den **offenen Wohn-, Koch- und Essbereich** mit direktem Zugang zum **überdachten Balkon** – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie das **moderne Badezimmer** mit Dusche und WC, das **Hauptschlafzimmer** sowie einen **praktischen Schrankraum**, der sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum oder Abstellbereich eignet.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben. Im Kaufpreis enthalten sind bereits die **Innen- und Zimmertüren** sowie die Fliesenbeläge. Nach der Verlegung der Böden können die Türen von den Käufern montiert werden. Bei Besichtigungen stehen die Türen selbstverständlich zur Ansicht bereit, sodass Sie sich von Material und Qualität überzeugen können.

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

### **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. 2m²

- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**
- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **hohe Räume bis 2,80 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift** und **gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung

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 Beratungsgesprächs**.

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***

**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