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 m²

Wohnflache: 77,60 m²
Nutzfläche: 86,60 m²
Zimmer: 3
Bäder: 1

Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1

Keller: 2,00 m²

Heizwärmebedarf:

B 50,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,87

Kaufpreis: 412.200,00 €

 Betriebskosten:
 104,52 €

 Heizkosten:
 143,44 €

 USt.:
 38,41 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

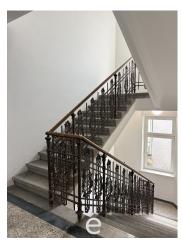
eurea Real Estates GmbH Hans Sachs Straße 1a 4600 Wels

T+43 699 10639105

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















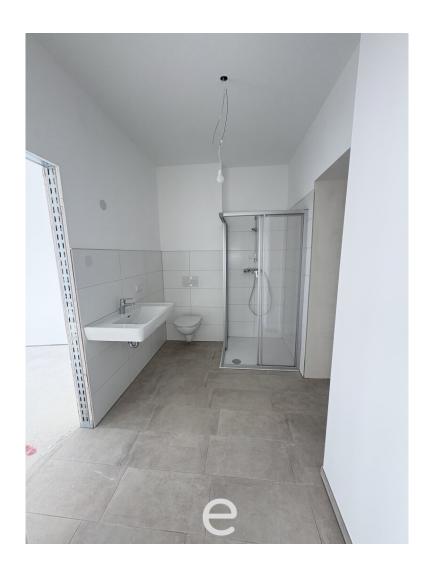






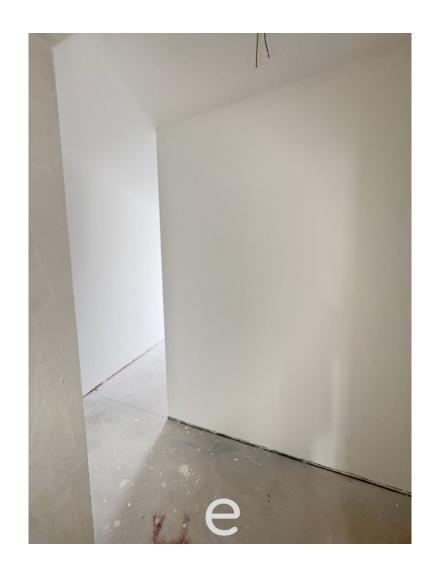


















Objektbeschreibung

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 f
 ür den K
 äufer
- 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!

Ihre Betül Telli, 0660 1364431, bt@eurea.at

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

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