

**Penthouse im Edelrohbau – 97m<sup>2</sup> in Toplage, Wels  
Innenstadt!**



**Objektnummer: 6244/990**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	610.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,10 €
<b>Heizkosten:</b>	187,92 €
<b>USt.:</b>	51,62 €

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 10639105













- LEGENDE**
- 01 Abstellraum/Gard. - 1,50 m<sup>2</sup>
  - 02 Stiege - 1,60 m<sup>2</sup>
  - 03 Du./WC - 3,10 m<sup>2</sup>
  - 04 Wohnen/Essen/Küche - 34,10 m<sup>2</sup>
  - 05 Schlafzimmer - 10,80 m<sup>2</sup>
  - 06 Vorraum - 1,80 m<sup>2</sup>
  - 07 Badezimmer - 11,80 m<sup>2</sup>
  - 08 Zimmer/Büro - 10,60 m<sup>2</sup>
  - 09 Zimmer/Büro - 14,10 m<sup>2</sup>
  - 10 Terrasse - 23,00 m<sup>2</sup>
  - 11 Balkon - 9,00 m<sup>2</sup>

e

## Objektbeschreibung

### **Penthouse im Edelrohbau – gestalten Sie Ihr Traumdomizil mit Terrasse & Balkon im Herzen von Wels**

Diese exklusive **4-Zimmer-Penthouse-Wohnung** verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 97,60 m<sup>2</sup>** inklusive Balkon und großzügiger Terrasse und befindet sich im **Dachgeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** im Herzen von Wels.

Es sind noch nicht alle Wände eingezogen, sodass Sie die **Raumaufteilung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten** können. Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden **Vorraum**, der **Platz für eine Garderobe, einen Abstellraum** sowie ein **Gäste-WC mit Dusche** (nach Wunsch) bietet. Über ein paar Stufen erreichen Sie den **hellen Wohn- und Essbereich**, der direkten Zugang zur **großzügigen Terrasse** sowie zum **überdachten Balkon** bietet – beide bieten ausreichend Platz für Terrassenmöbel und zusätzlichen Stauraum. Angrenzend befinden sich die Küche sowie **zwei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können** – beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Den privaten Rückzugsbereich bildet das **großzügige Schlafzimmer** mit einem **geräumigen Badezimmer**.

Die Wohnung wird im **Edelrohbau-Zustand** übergeben. Sanitäreanlagen, Fliesen, Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Fertigstellung der Terrasse können **nach Ihren Wünschen ausgeführt** werden. Bereits installiert sind **elektrische Rollläden** und die Wohnung ist für den nachträglichen Einbau einer Klimaanlage vorbereitet.

Für die weitere Ausstattung liegen **Angebote von professionellen Handwerksbetrieben** vor, sodass Sie die Umsetzung Ihrer individuellen Vorstellungen problemlos planen und realisieren können.

#### ***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. 3,40m<sup>2</sup>

- geheizt wird mit **Fernwärme & Fußbodenheizung**
- Internet-Anschluss: Liwest
- **Elektronische Raffstores in jedem Raum** sorgen für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **Badezimmer** mit Anschluss für Doppelwaschbecken, WC und Dusche sowie mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- praktischer Wasserhahn auf der **Terrasse** praktischer Wasserhahn zur Verfügung – ideal für Pflanzenpflege oder die Reinigung von Terrassenmöbeln
- **sehr hohe Räume bis 3,55 m** sorgen für ein offenes und luftiges Wohnambiente
- **sauberer Lift** und **gepflegtes Stiegenhaus** sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung
- **Vorkehrungen für eine Klimaanlage** wurden bereits getroffen, sodass Sie Ihr Zuhause komfortabel temperieren können

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 (Busse)** 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.**

Dieses Penthouse im Edelrohbau bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Exklusivität, Individualität und Lagequalität**. Ob Eigennutzer mit Sinn für Gestaltung oder Investor mit Weitblick – hier entsteht ein Zuhause mit Persönlichkeit.

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