

**WELS | NEUSTADT: Top-renovierte 2-Zimmer-Wohnung  
mit Weitblick über die Dächer von Wels!**



**Objektnummer: 5047**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Nutzfläche:</b>	44,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Romana Rangi**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigerstraße 5-7  
4020 Linz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN





## **Objektbeschreibung**

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in Wels-Neustadt. Das unmittelbare Umfeld ist durch mehrgeschossige Wohnbauten mit durchmischter Altersstruktur geprägt und weist eine gute bis sehr gute Wohnlagequalität auf. Die infrastrukturelle Versorgung ist als überdurchschnittlich zu bewerten: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Schulen, Banken etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Wels ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle Wels-Nord (A25) bietet direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (A1/A8). Das Freizeit- und Erholungsangebot ist umfassend: Grünanlagen, Parks, Sporteinrichtungen sowie das Welldorado-Bad befinden sich im nahen Umkreis und unterstreichen die hohe Standortqualität.

Diese top-renovierte und äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines mehrgeschossigen Wohnhauses und ist mittels Personenlift erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der weitreichende und sehenswerte Fernblick, der sich von der Wohneinheit aus bietet und zur hohen Wohnqualität beiträgt. Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional und großzügig: Der derzeitige Wohn-/Ess-/Schlafbereich ist offen gehalten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches, separates Zimmer wurde bereits baulich für den Einbau einer neuen Einbauküche vorbereitet, wodurch sich die Möglichkeit einer klaren funktionalen Trennung der Wohnbereiche ergibt. Das neu adaptierte Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.

### **Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **BESTLAGE! Solider und gepflegter Gebäudezustand**
- 2007 | Sanierung der Außenfassade
- 2020 | Dachsanierung | 2022 Kanalsanierung

- 2025 | Neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Neues Badezimmer inkl. WC
- Neue Heizkörper
- Neue Fußböden | Laminat, Vinyl, Fliesen
- Neue Wohnungshaustür inkl. Innentüren
- **Und noch vieles mehr...**

#### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

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 <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap