

## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage

*Realbüro*  
**WIMMER**

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160923**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Flemingstraße 8                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                        |
| Baujahr:                      | 1978                             |
| Wohnfläche:                   | 53,95 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 59,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99                           |
| Kaufpreis:                    | 140.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 156,20 €                         |
| Heizkosten:                   | 19,09 €                          |
| USt.:                         | 19,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Gruber**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels

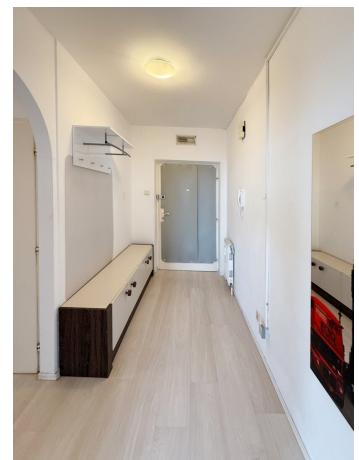


Mitglied des  
immobilienring.at

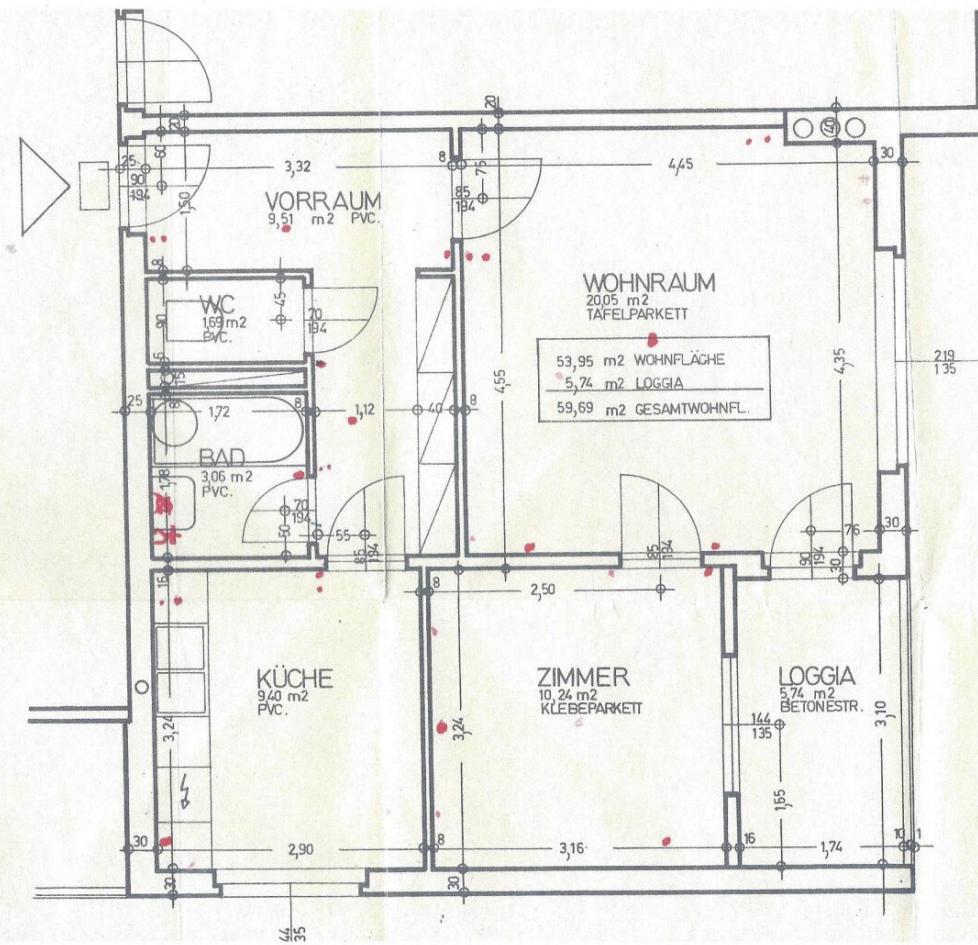
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

Die Gartenstadt ist durch die gute Infrastruktur und die vielen Grünflächen ein sehr beliebtes Wohnviertel von Wels.

Viele Geschäfte für den täglichen Bedarf (z.B. Eurospar, Billa, Bäckereien, Apotheke) sowie mehrere Schulen und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum von Wels und alle anderen Stadtteile sind bequem mit dem Linienbus erreichbar.

Diese gemütliche Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im 6. Stock.

Sie hat eine sehr kompakte und gelungene Raumaufteilung und ist durch die Süd-West-Ausrichtung sehr hell und sonnig. Auch die Loggia ist südlich ausgerichtet mit Blick auf den gegenüberliegenden Park.

**Raumaufteilung:** Küche, Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum.

**2013 wurde das Haus generalsaniert** (Fassade, Dach, Elektroinstallationen, Liftanlagen, Stiegenhäuser, Blitzschutz etc.).

Die Küche wurde 2020 erneuert und ist mit Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.

Die Loggia ist mit einem Katzenschutznetz abgesichert - dies ist gleichzeitig ein perfekter Schutz vor Tauben.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Garagenplatz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <300m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <2.550m

#### Kinder & Schulen

Schule <800m  
Kindergarten <350m  
Universität <2.250m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.400m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.275m

Polizei <1.400m

**Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.275m

Bahnhof <1.675m

Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN