

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Wels – vollsaniert mit Balkon!**



**Objektnummer: 939**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	248.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,31 €

## Ihr Ansprechpartner



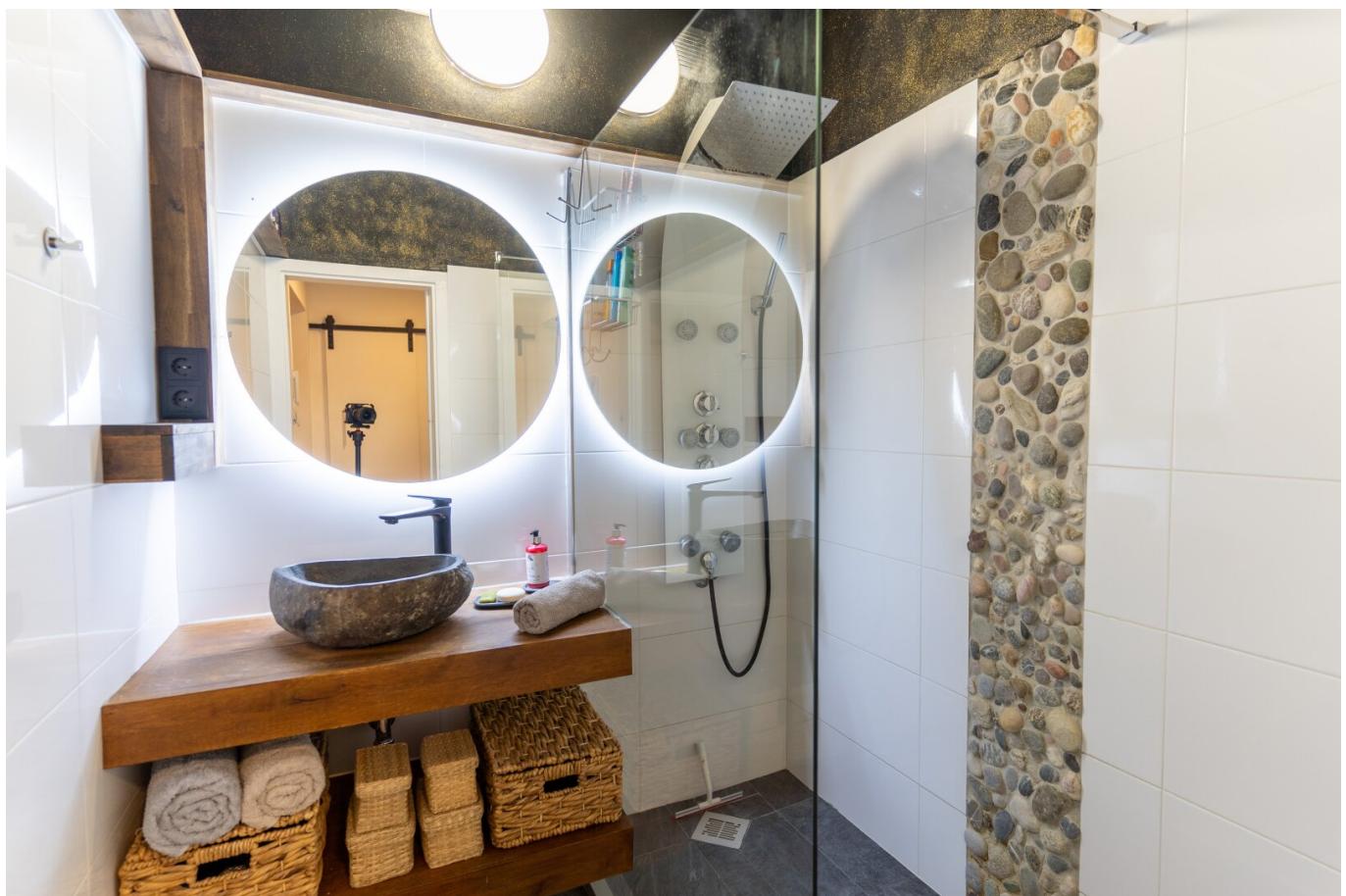
**Patrick Balange**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

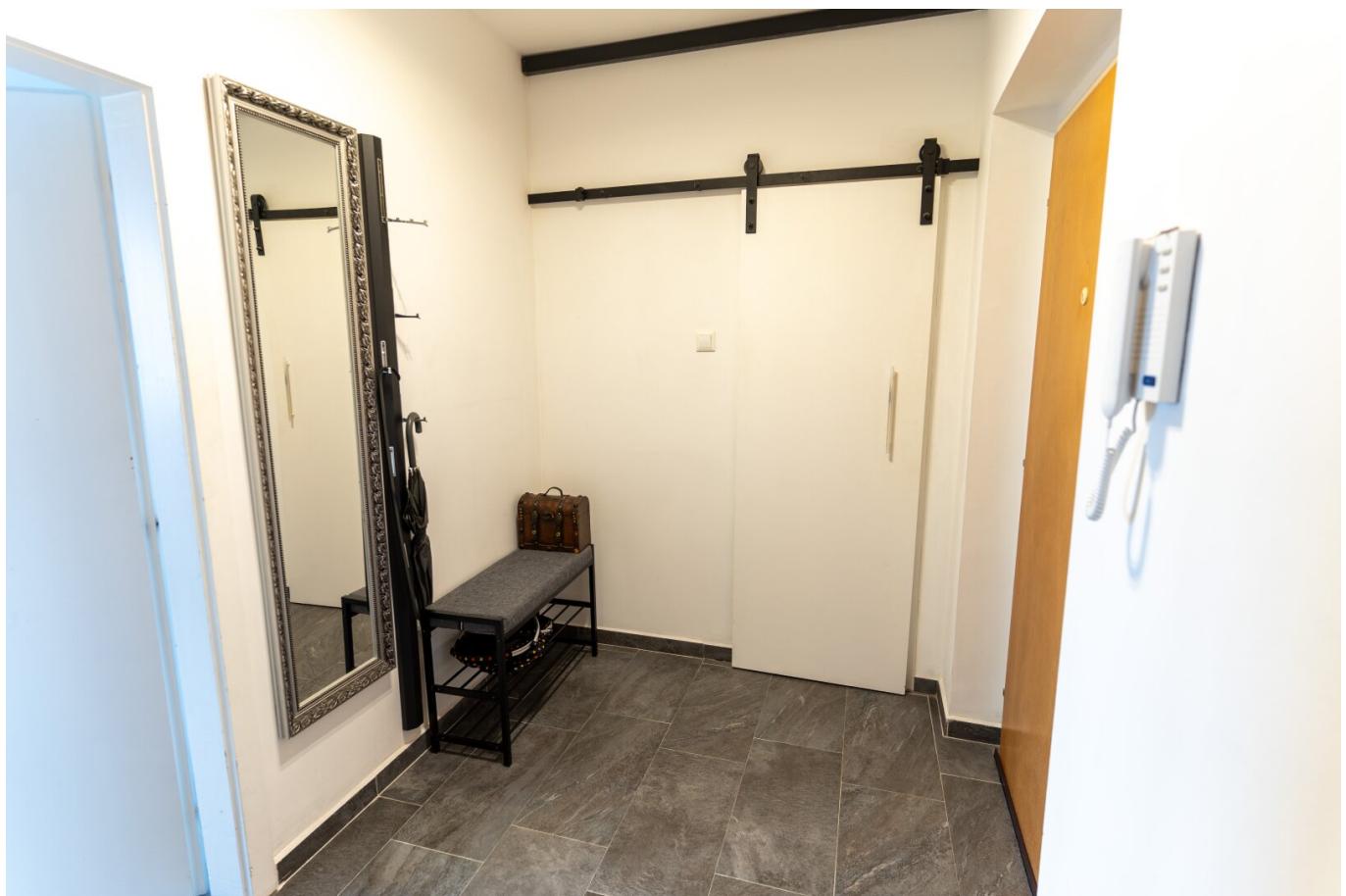
T +43 7242 214071  
H +43 650 4480404

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

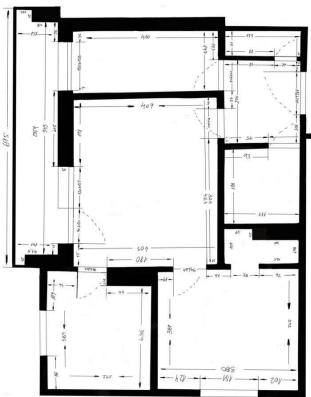


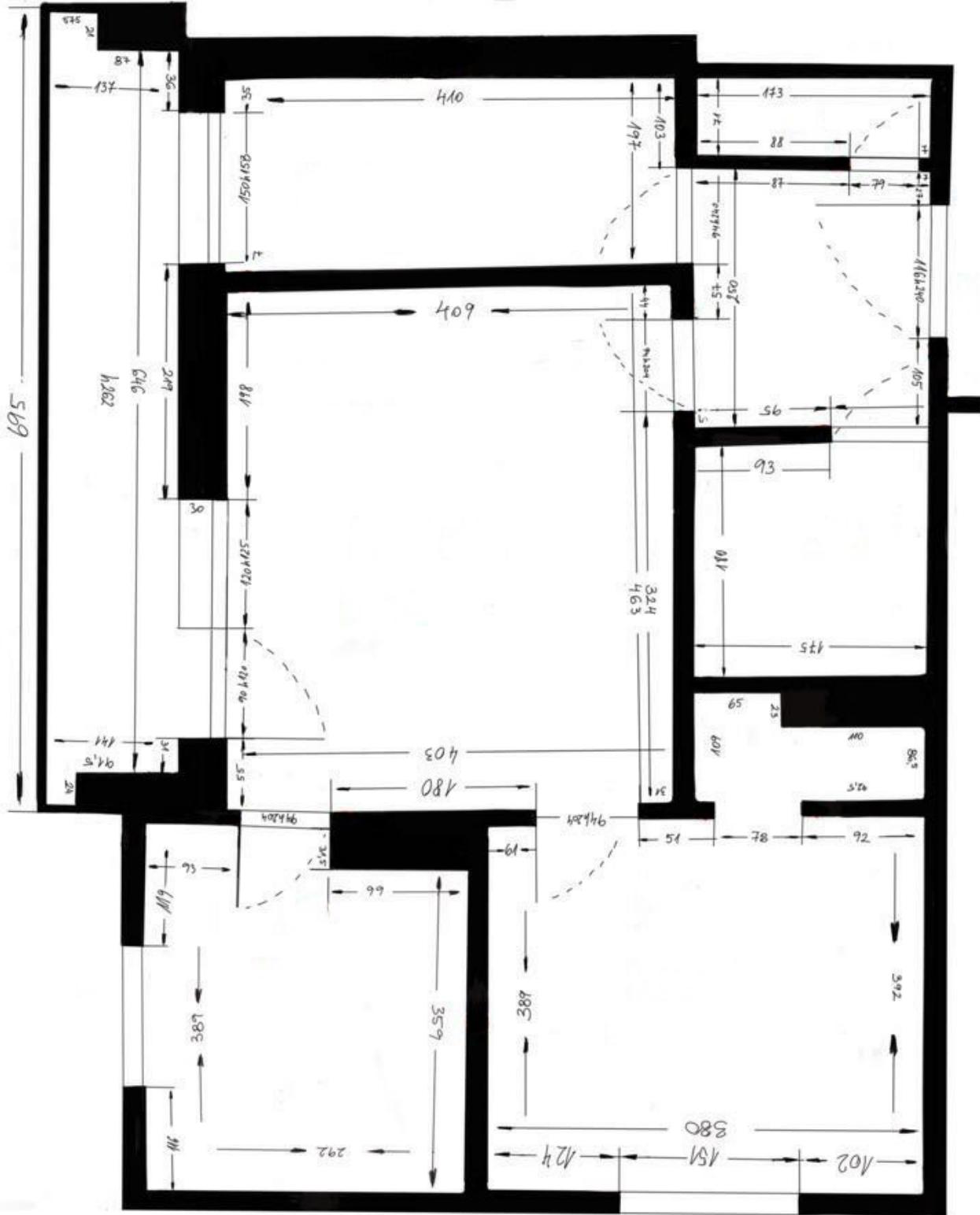












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wels, wo urbanes Leben auf entspannte Wohnqualität trifft! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von 4600 Wels ist der perfekte Ort, um Ihre Träume vom Eigenheim zu verwirklichen. Mit einem Kaufpreis von nur 248.900,00 € erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück, das keine Wünsche offenlässt.

Die großzügige Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung wurde vollständig renoviert und strahlt nun in neuem Glanz, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Helle, lichtdurchflutete Räume sorgen für eine einladende Atmosphäre, die Sie und Ihre Gäste begeistern wird.

Ein besonderes Highlight ist der Südwestbalkon, auf dem Sie nach einem langen Tag entspannen und den traumhaften Stadtblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei Sonnenuntergang auf Ihrem Balkon sitzen und die ruhige Umgebung genießen, während die Lichter der Stadt langsam erstrahlen.

Die moderne Einbauküche ist perfekt für Kochliebhaber und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Der stilvolle Sanitärbereich mit Dusche garantiert Ihnen zudem einen hohen Komfort in Ihrem Alltag. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt dafür, dass Sie genügend Platz für Ihre persönlichen Dinge haben.

Die Wohnung ist nicht nur innen eine Oase des Wohlbefindens, sondern bietet auch die Möglichkeit zur Gartennutzung, wo Sie im Freien entspannen oder sich gärtnerisch betätigen können. Der innenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an sonnigen Tagen eine angenehme Temperatur in Ihren Wohnräumen haben.

Die verkehrsgünstige Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel, sei es in die Innenstadt oder in die umliegenden Gemeinden.

In Ihrer Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hier genießen Sie die Vorteile des städtischen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Diese Wohnung in Wels ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Komfort und idealer Lage überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

## **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap