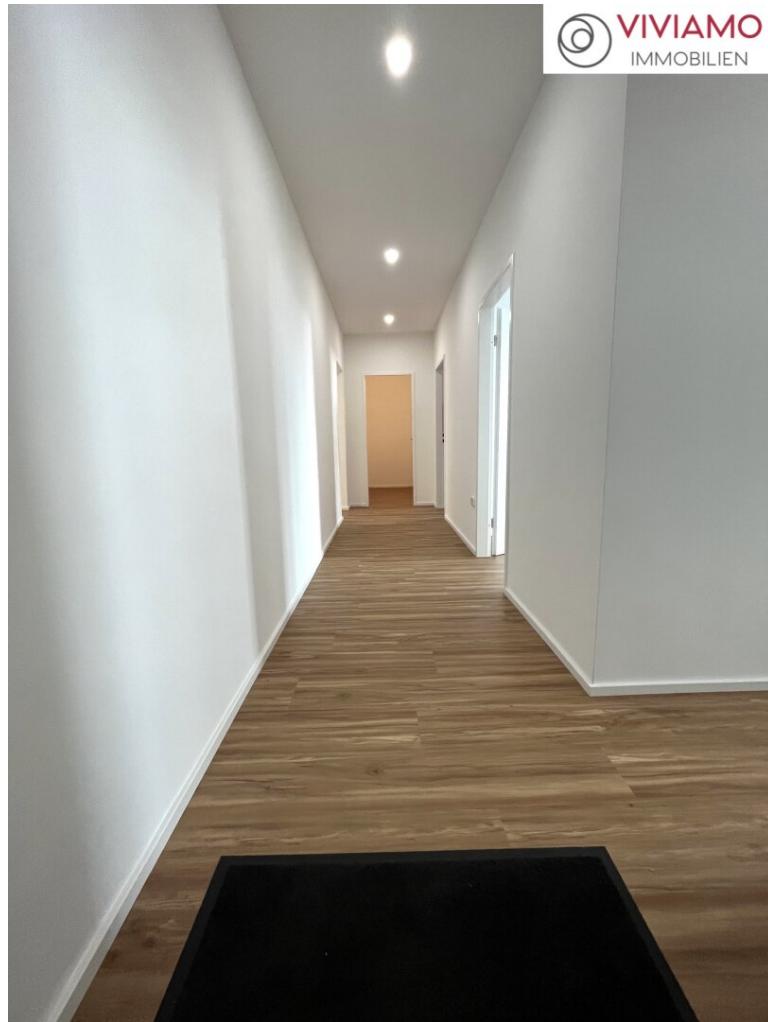


## **Generalsanierte, helle Wohnung 2-Zimmerwohnung in zentraler Welser Lage!**



**Objektnummer: 944**

**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>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,77 €
<b>Heizkosten:</b>	65,30 €
<b>USt.:</b>	23,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071







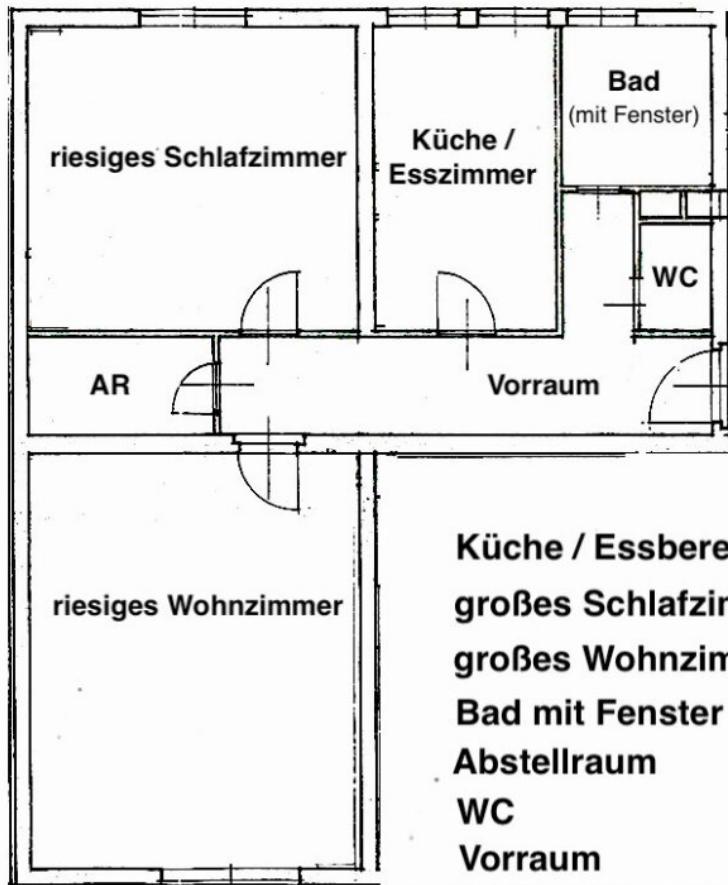
 VIVIAMO  
IMMOBILIEN







# SYMBOLPLAN



Küche / Essbereich	- ca. 12 m <sup>2</sup>
großes Schlafzimmer	- ca. 20 m <sup>2</sup>
großes Wohnzimmer	- ca. 27 m <sup>2</sup>
Bad mit Fenster	- ca. 5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	- ca. 3,5 m <sup>2</sup>
WC	- ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Vorraum	- ca. 10 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche      - ca. 79 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**Neuwertig - hell - ruhig und nah am Zentrum!**

**Die kürzlich hochwertig und umfassend sanierte Wohnung mit idealer Raumaufteilung in nachgefragter Welser Wohngegend besticht vor allem durch den modernen und hellen Flair!**

Die gesamte Wohnung wurde vor Ihrem Einzug umfassend saniert, dies betrifft nicht nur "Boden, Wand & Decken", sondern auch die gesamte Technik wie Leitungen / Elektro! Eine neue Einbauküche gehört ebenso zur Wohnung!

Ein großzügiger Wohnungsgrundriss bietet Ihnen ausreichend Platz und verspricht ein angenehmes Raumgefühl!

**Absolutes Highlight: Das Wohnzimmer hat rund 27 m<sup>2</sup> - das Schlafzimmer rund 20 m<sup>2</sup>.**

**Die attraktive Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz! So bieten Ihnen die großen Räume ein einzigartiges Wohnerlebnis!**

**Weiteres Plus: Die niedrigen Betriebskosten der Wohnung samt Heizung - mittels Fernwärme - und Rücklage betragen lediglich € 227,19 inkl. USt. !**

## Raumaufteilung:

*(genaue Raumaufteilung entnehmen Sie dem beiliegenden Plan)*

- Vorraum / Eingangsbereich
- modernes, helles Badezimmer mit Fenster

- hellen Ess- / Küchenbereich mit großer Glasfront
  - großzügiges Wohnzimmer mit Grünblick!
  - großzügiges Schlafzimmer
  - Abstellraum
  - WC (extra)
- 
- Kellerabteil

**Optional können Sie eine Einzelgarage in Massivausführung um € 24.900,- erwerben!**

#### **Zusammenfassung & Highlights:**

- ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG
- **Neue Einbauküche!**
- Wohnnutzfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>
- großzügig geschnittene Räume

- niedrige Betriebskosten
- **Heizung: Fernwärme**
- Böden: Vinyl
- Fenster: Rollläden / Sonnenschutz
- **Heizwärmeverbrauch: 45,1 kWh/m²a (Kennzahl "B" -Niedrigenergie!)**
- Verfügbar: ab sofort!

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme!

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 650 999 85 03

Tel: +43 7242 214 071

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift,**

**Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.** Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap