

**Wels: Geschmackvoll sanierte Eigentumswohnung in beliebter Siedlungslage!**



K1024\_20250915\_095738

**Objektnummer: 2027/1386**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,68 €
<b>Heizkosten:</b>	53,07 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	117,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

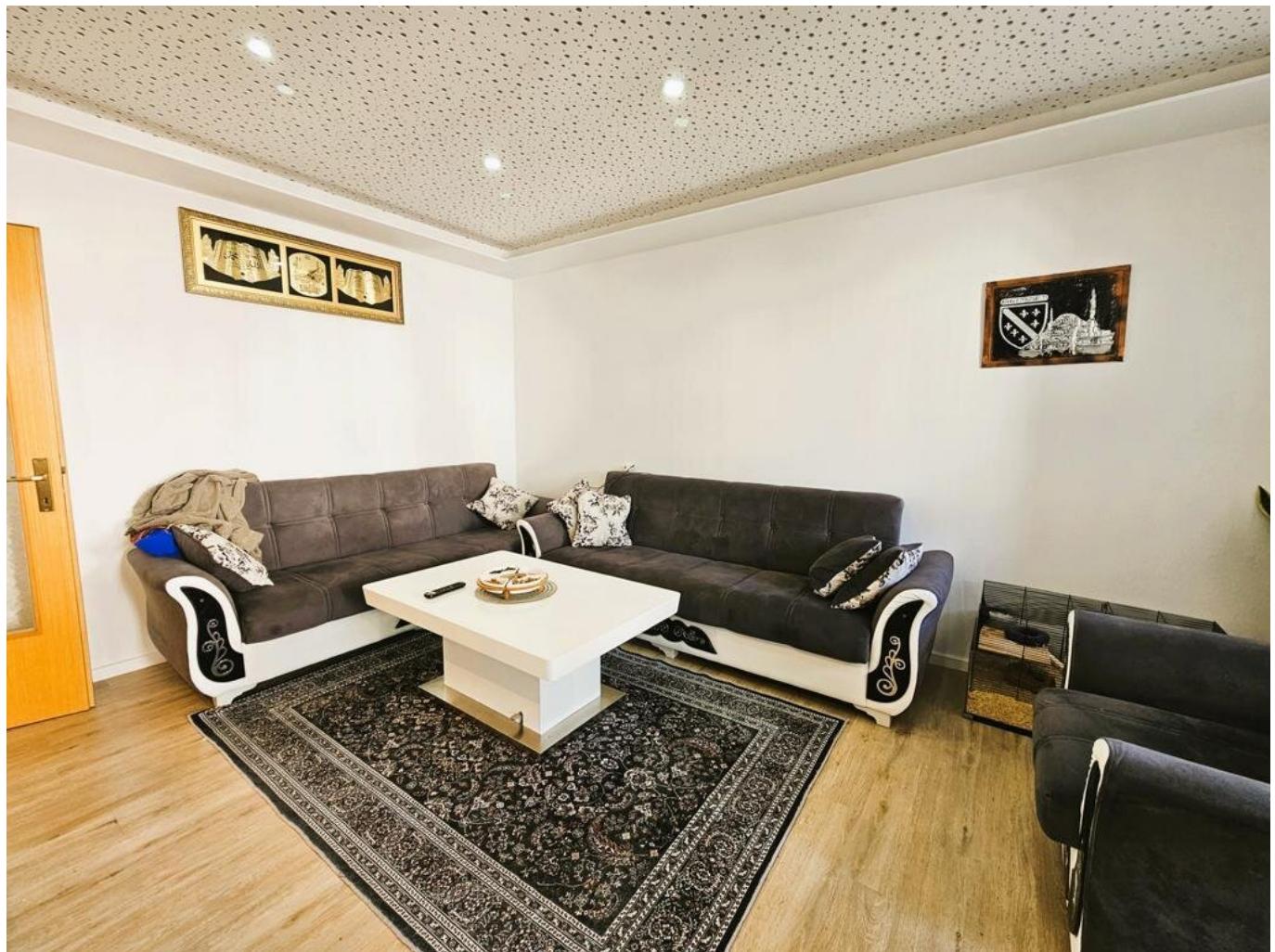


**Ing. Robert Bönisch**

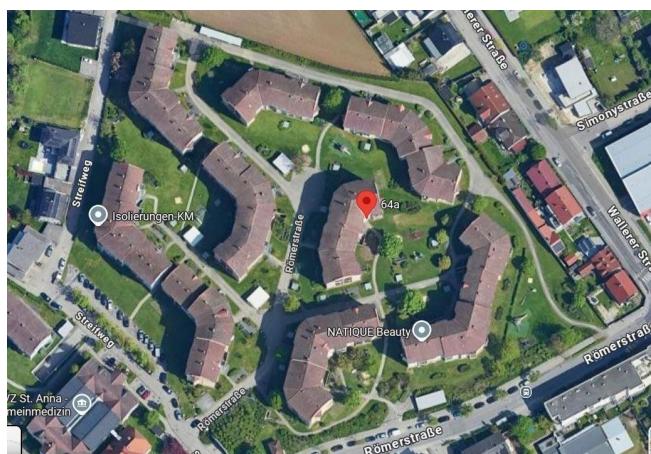
Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Str. 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 701









## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in der Römerstraße 64a, einer der beliebtesten Wohnsiedlungen, die durch ihre ruhige Lage im Grünen besticht und ca. 500m vom Krankenhaus entfernt ist. Zwischen den Wohnhäusern laden gepflegte Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen zum Verweilen ein.

Besonders angenehm: In der gesamten Siedlung gilt ein Fahrverbot für PKW – ein Plus an Ruhe und Sicherheit.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Das Haus wurde 1993 errichtet, die Wohnung selbst 2019 vom Eigentümer umfassend modernisiert. Unter anderem wurde die komplette Elektrik erneuert, alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet und in den Wohn- und Schlafräumen LED-Deckenbeleuchtungen installiert.

Das Badezimmer sowie das separate WC wurden mit hochwertigen, großformatigen Fliesen versehen.

Zur Verbesserung des Schallschutzes erhielt der Boden eine zusätzliche XPS-Dämmung. Im Wohnzimmer wurde zudem eine Leerverrohrung für Lautsprecher vorbereitet – ideal für Musik- und Filmfreunde.

Die Wohnung bietet auf ca. 79 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung:

- Großzügige, gepflegte Küche mit Essbereich
- Helles Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum

Ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden das attraktive Angebot ab.

Zur Lage:

Die Siedlung ist nicht nur grün und familienfreundlich, sondern auch umweltschonend mit dem Bus erreichbar. Direkt in der Anlage stehen Ärztinnen und Ärzte zur Verfügung, in unmittelbarer Nähe befinden sich zudem diverse Geschäfte, das Krankenhaus sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
 Geldautomat <1.000m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap