Premium Apartment inkl. Balkon und TGP in Wels



Objektnummer: 6244/1045

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	328.900,00 €
Betriebskosten:	127,63 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	21,69 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten ohne Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


























Die Post ist da!


12




25



LEGENDE

- 01 Vorraum - 4,46 m²
- 02 Abstellraum - 1,93 m²
- 03 Bad - 6,34 m²
- 04 Schlafen - 11,80 m²
- 05 Wohnen/Essen - 32,07 m²
- 06 Balkon - 8,93 m²

LAGEPLAN


Teufelsberger
Vogelweiderplatz
Sparkasse
Vogelweiderstraße
N
Johann Strauß Straße
Bahnhof
Pfarre Mch Heilige Familie
Zentrum

Objektbeschreibung

Hochwertiges Wohngefühl nahe Wels Zentrum

Ihr neues Zuhause: Ein stilvolles 2-Zimmer-Wohndomizil mit rund 56,8 m² Wohnfläche, gelegen im 1. Obergeschoss einer hochmodernen Neubau-Wohnanlage mit nur 16 Einheiten.

Die markante Farbe gibt dem Wohngebäude eine eigene Identität und die Wohnung vereint **zeitgemäße Architektur**, **offene Grundrissgestaltung** und **lichtdurchflutete, hohe Wohnräume** zu einem Wohngefühl der Extraklasse.

Das Herzstück bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit offen integrierter, hochwertiger Einbauküche – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Von hier aus gelangen Sie auf den **südlich ausgerichteten Balkon** – sonnig, ruhig und mit freiem Blick. Ein **ruhiges Schlafzimmer**, ein **modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Highlights, die überzeugen:

- **1 Tiefgaragenplatz,** eine **neuwertige Tischler-Einbauküche** und ein **voll ausgestattetes Badezimmer** sind im Kaufpreis inkludiert
- **Moderne Wohnungsarchitektur mit Raumhöhen bis zu 2,82 m - Errichtung mit regionalen Handwerkern aus OÖ**
- **Massivbauweise: Vollwertziegel mit rein mineralisch gefüllten Mineralwollflocken** bieten Ihnen höchsten Wohnkomfort: **beste Wärmedämmung** ohne zusätzlichen Vollwärmeschutz, **hohen Schallkomfort** für eine außergewöhnlich angenehme Raumakustik und **ganzjährig ausgeglichenes Raumklima** - angenehm kühl im Sommer, wohlig warm im Winter
- **Fernwärme & Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung
- **Dreifach verglaste Fenster, elektrischer Sonnenschutz und Klimaanlagenvorbereitung** (Nachrüstung möglich)
- **Hochwertige Parkettböden und Fliesen** in allen Räumen
- **extra breite runde Balkone** im einzigartigem Design - **zusätzlich beheizt**
- Großzügiges Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum und **begrünter Garten mit Kinderspielplatz**

- **Moderner Fitnessraum** mit Geräten und **Freiluftterrasse**
- **Liftanlage** für barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss

? **3D-Rundgang:** https://my.matterport.com/show/?m=4Psu4svVJh8

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch – ich freue mich auf Ihr Interesse!

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Ihr Ansprechpartner:

Oliver Gassenbauer

? og@eurea.at

? 0699 / 10 639 105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap