

**Moderne 3-4 Zi-Wohnung in Wels, 9. Etage, 2 Loggien,  
Top-Ausstattung zum Kauf!**



**Objektnummer: 2176/38**

**Eine Immobilie von Iseni Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,85 €
<b>Heizkosten:</b>	63,78 €
<b>USt.:</b>	30,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Fakete Iseni

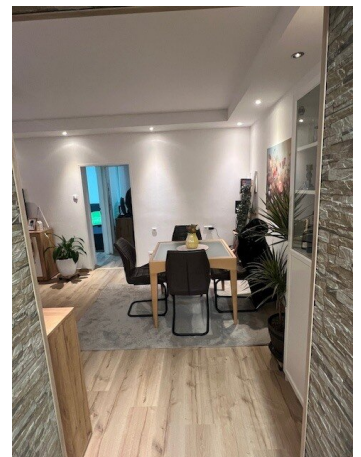
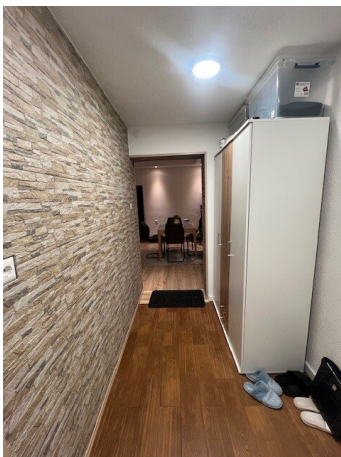
Iseni Immobilien  
Eisenhowerstraße 27

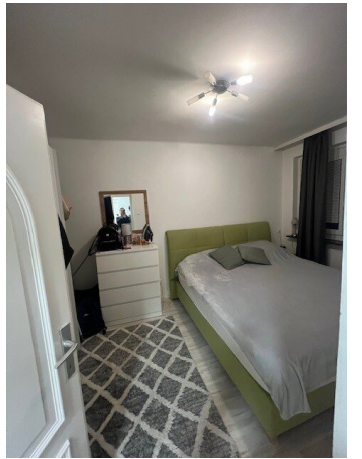
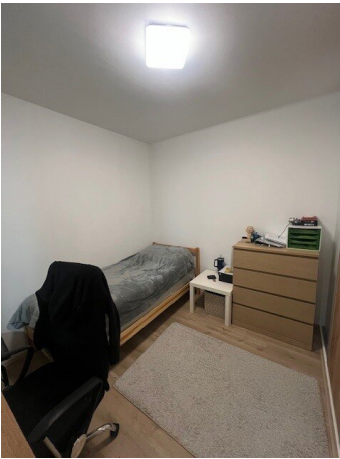
4600 Wels

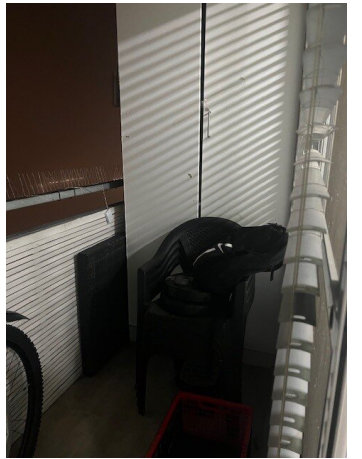
T +43 667 762 16 62

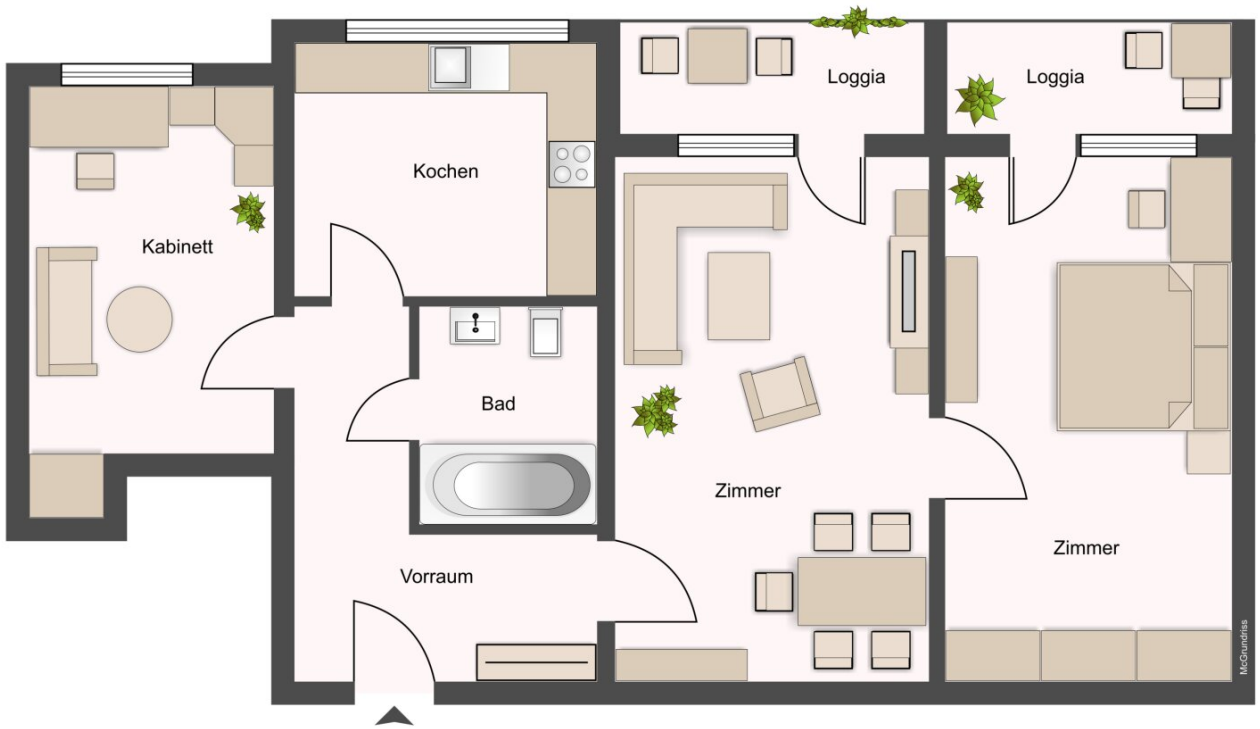
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Willkommen** in Ihrem **neuen Zuhause** in 4600 Wels, Oberösterreich – einer **charmanten** und **gepflegten Wohnung** in der 9. Etage eines modernen Mehrparteienhauses. Es erwartet Sie hier ein großzügiges Wohnangebot mit 84,36 m<sup>2</sup>, das keine Wünsche offenlässt.

Diese attraktive **3-4 Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. **Zwei** einladende **Loggien** bieten Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz **zum Entspannen**, sondern auch einen beeindruckenden **Berg- und Fernblick**, der zum Genießen und Träumen einlädt. Der Westbalkon sorgt für sonnige Nachmittage und Abende in angenehmer Atmosphäre.

Im Inneren erwarten Sie ein **gepflegter Zustand** mit eleganten Fliesen- und Laminatböden, die dem Wohnraum eine warme und freundliche Ausstrahlung verleihen. Die praktische Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme, während Dusche und moderne Sanitäreinrichtungen hohen Komfort garantieren.

Für Unterhaltung ist mit Kabel- und Satelliten-TV bestens gesorgt.

Der Wohnkomfort wird durch einen **Lastenaufzug** und zwei **Personenaufzug** zusätzlich erhöht, die den Alltag erleichtern und auch den Transport größerer Gegenstände mühelos machen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank optimaler Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof gelangen Sie schnell und bequem zu allen wichtigen Zielen. Zudem befinden sich Arzt, Apotheke und Klinik in unmittelbarer Nähe, was besonders im Alltag von großem Vorteil ist. Familien profitieren von der Nähe zu Schule, Kindergarten und Universität, die kurze Wege für Kinder und Studierende ermöglichen. Für den täglichen Einkauf stehen Supermarkt und Bäckerei ganz in der Nähe bereit.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit naturnahem Ausblick und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in einer begehrten Lage von Wels. Nutzen Sie die Chance auf ein attraktives Angebot, das Wohnen und Lebensqualität perfekt vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie überzeugen! **Ihr neues Zuhause in der 9. Etage wartet auf Sie.**

Sollte ich **Interesse** geweckt haben, vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin** unter: **0667/76 21 662**

**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://iseni-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://iseni-immobilien.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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap