

**Luxus-Wohnoase in Wels: 135 m<sup>2</sup> pure Eleganz mit Kamin,  
Terrasse und 2 Tiefgaragenstellplätzen!**



**Objektnummer: 1793/282**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	134,96 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.075,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Schuetz**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Lastenstraße 36/16. OG  
4020 Linz

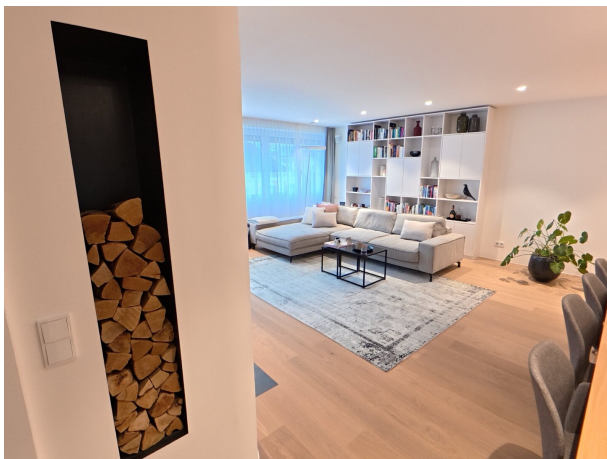
T +43 664 5501749

H +43 664 5501749

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







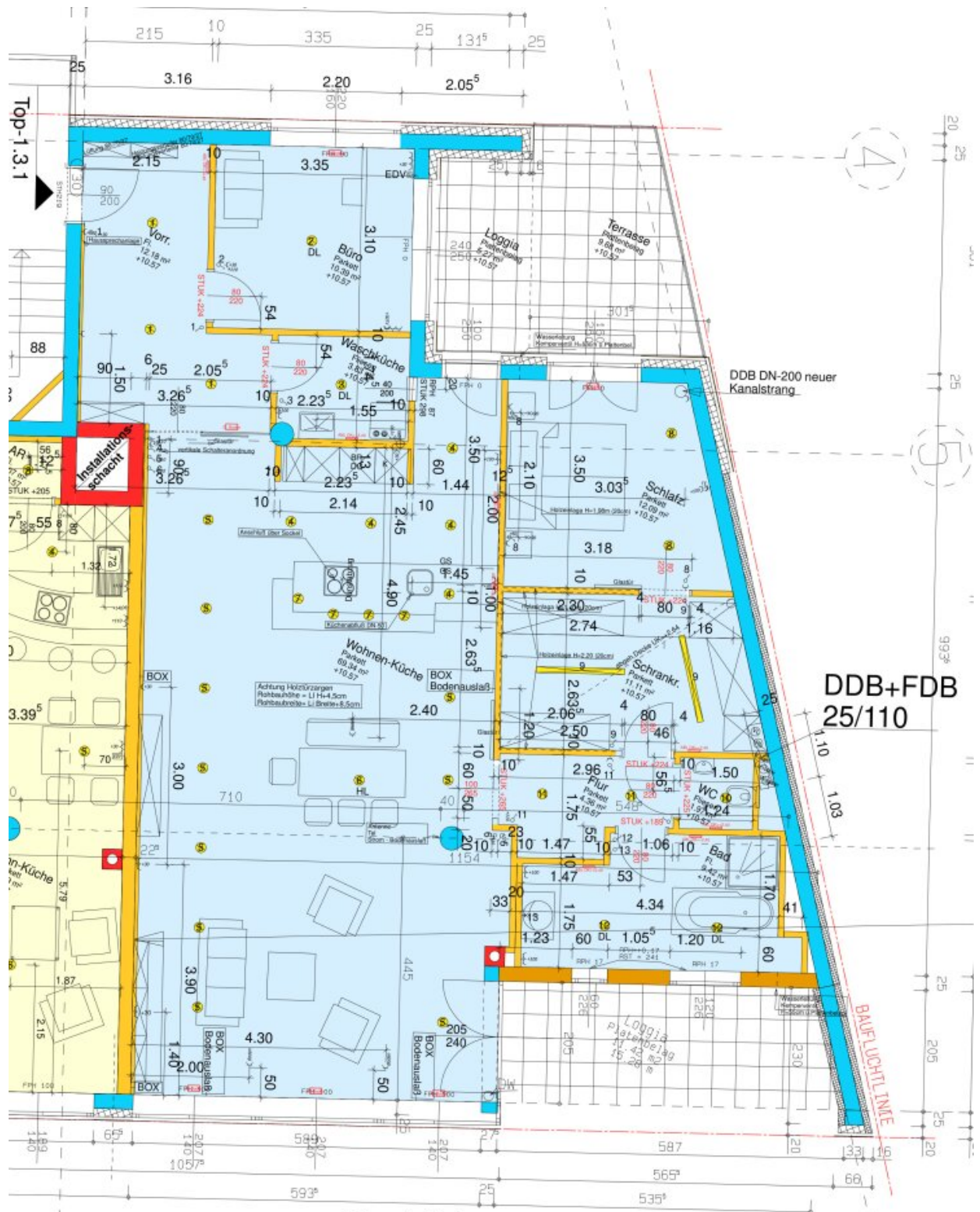












Top-1.3.1

Wohnfl.

134,69 m<sup>2</sup>

Terrasse

9,68 m<sup>2</sup>

Loggia

16,69 m<sup>2</sup>

gesamt

161,06 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer wahrhaft exquisiten Wohnwelt in Wels – wo keine Mühen gescheut wurden, um ein Refugium für anspruchsvolle Genießer zu schaffen. Diese luxuriös sanierte 4-Zimmer-Residenz auf ca. 135 m<sup>2</sup> ist ein Statement des gehobenen Lebens. Der offene Wohnbereich mit elegantem Kamin und edler Wohnküche lädt zu stilvollen Momenten ein. Die großzügige Loggia und die Terrasse mit exklusivem Stadtpanorama bieten einen Rückzugsort für pure Entspannung. Zwei eigene Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox sowie ein komfortabler Aufzug runden das hochwertige Gesamterlebnis ab. Diese Immobilie ist mehr als Wohnen – es ist ein Lebensstil für Kenner.

Genießen Sie den herrlichen Stadtblick von Ihrer eigenen Loggia und Terrasse – ideal, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen oder Gäste zu bewirten.

Die Wohnung besticht durch eine moderne Raumgestaltung mit Dielen und Fliesen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Fernwärme und Fußbodenheizung garantieren wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, während der gemütliche Kamin für behagliche Abende sorgt. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und ist das Herzstück des Apartments.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 3. Etage. Der Ostbalkon und die Terrasse bieten sonnige Plätze zum Entspannen und Genießen.

Die Lage ist ideal: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, was Pendeln und Ausflüge erleichtert. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten und sogar die Universität. Für den täglichen Bedarf sind Supermarkt und Bäckerei nur wenige Schritte entfernt.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität. Nutzen Sie die Chance, in eine moderne, bestens ausgestattete Immobilie in Wels zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap