

**Moderne 3-Z-Erdgeschoßwohnung mit Garten 135 m²,
Terrasse, Smart?Home & hochwertiger Ausstattung**



Objektnummer: 1537/130

Eine Immobilie von PRO Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

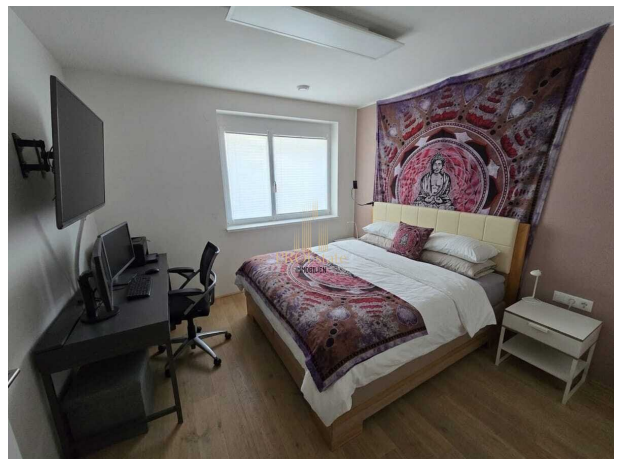
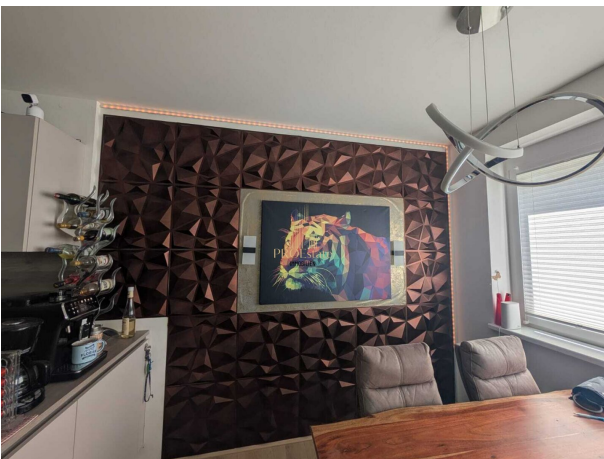
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2015
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,14 m ²
Nutzfläche:	80,74 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	135,00 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 15,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	145,19 €
Heizkosten:	73,02 €
USt.:	34,53 €
Infos zu Preis:	

Sonstigen= Annuität Bankdarlehen, Stand 4.26 - € 64.500 Verwaltungskosten € 32 + USt
Strom € 33

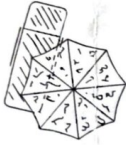
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

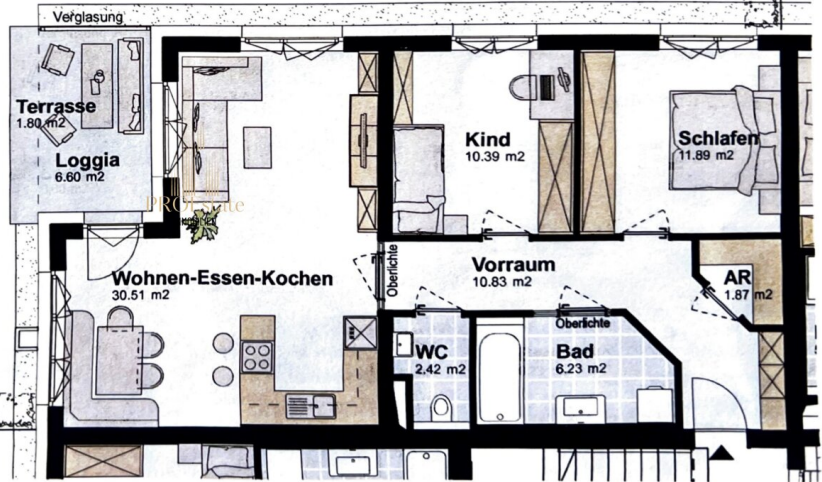
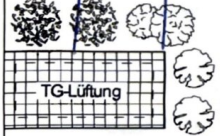






Priv. Freifläche
ca. 135,00 m²

29



Maßstab

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Wels – Moderne Erdgeschoßwohnung mit Garten, Terrasse, Smart?Home & hochwertiger Ausstattung

Diese außergewöhnliche Erdgeschoßwohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und technische Raffinesse zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf **ca. 75 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit großzügigem Außenbereich, perfekter Raumaufteilung und zahlreichen Komfortdetails, die den Alltag spürbar erleichtern.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung wurde 2015 hochwertig erbaut und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet. Edle **Fliesen** und **Parkettböden** schaffen ein warmes, harmonisches Ambiente, während die **Fußbodenheizung** für angenehme Wohlfühltemperaturen sorgt. Die moderne **Einbauküche** überzeugt mit hochwertigen Geräten und einer klaren, zeitlosen Linienführung – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Für maximalen Wohnkomfort wurde die Schlafzimmerwand **fachgerecht doppelt schallisoliert**. Diese hochwertige Ausführung reduziert Geräusche deutlich und sorgt für eine besonders ruhige Schlafumgebung. Ob für erholsame Nächte, Homeoffice?Tätigkeiten oder einfach mehr Privatsphäre – die verstärkte Schallisolierung bietet ein Plus an Lebensqualität, das man sofort spürt.

Für stimmungsvolle Lichtakzente sorgen **professionell montierte LED?Leisten**, die dem Wohnraum eine elegante Atmosphäre verleihen.

Smart?Home – Komfort auf Knopfdruck

Ein besonderes Highlight ist die integrierte **Smart?Home?Steuerung**:

- **Heizung,**
- **Lampen**
- sowie **diverse Küchengeräte**

lassen sich bequem über **Alexa** oder **Google Home** bedienen. Dieses System ermöglicht nicht nur maximalen Komfort, sondern auch effizientes Energiemanagement.

Terrasse & Garten – Ihre private Wohlfühloase

Der großzügige Außenbereich wurde mit viel Sorgfalt gestaltet und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung:

- **Fachmännisch vergrößerte Terrasse** – ideal für Lounge?Möbel, Grillbereich oder Outdoor?Dining
- **Grüne Gartenbepflanzung** mit Bäumen und Sträuchern
- **Montierter Sichtschutz** für absolute Privatsphäre
- **Herrlicher Fernblick** ins Grüne

Die Kombination aus Terrasse und Garten macht diesen Bereich zu einem echten Highlight – perfekt für entspannte Abende, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Technik & Ausstattung, die überzeugt

Neben der Smart?Home?Technik bietet die Wohnung weitere hochwertige Ausstattungsmerkmale:

- **Unterirdische Kabelverlegung der SAT?Anlage** – unsichtbar, sicher und professionell ausgeführt
- **Tiefgaragenstellplatz** im Haus
- Modernes Badezimmer mit **Badewanne**
- Gemeinschaftlicher **Wasch- und Trockenraum**
- Hochwertige Materialien und moderne Installationen in allen Räumen

Alles wurde mit Blick auf Langlebigkeit, Komfort und Ästhetik umgesetzt.

Lage & Infrastruktur – urban, praktisch, begehrt

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Wels. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Busanbindung**
- **Autobahnanschluss**
- **Arzt & Apotheke**
- **Kindergarten & Schulen**
- **Supermarkt & Bäckerei**

Alle Wege des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar – ein Standort, der sowohl Lebensqualität als auch Wertbeständigkeit garantiert.

Überzeugen Sie sich selbst

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie die besondere Atmosphäre dieser exklusiven Erdgeschoßwohnung.

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://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap