# 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 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,74 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 135,00 m² |
| **Keller:** | 7,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 15,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 440.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 145,19 € |
| **Heizkosten:** | 73,02 € |
| **USt.:** | 34,53 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

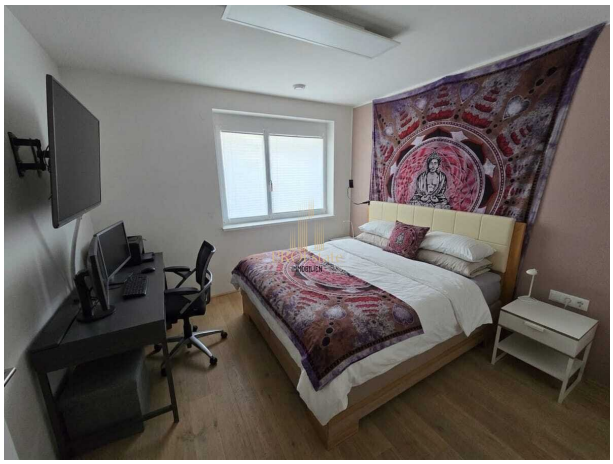
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.a Roxana Penkov**



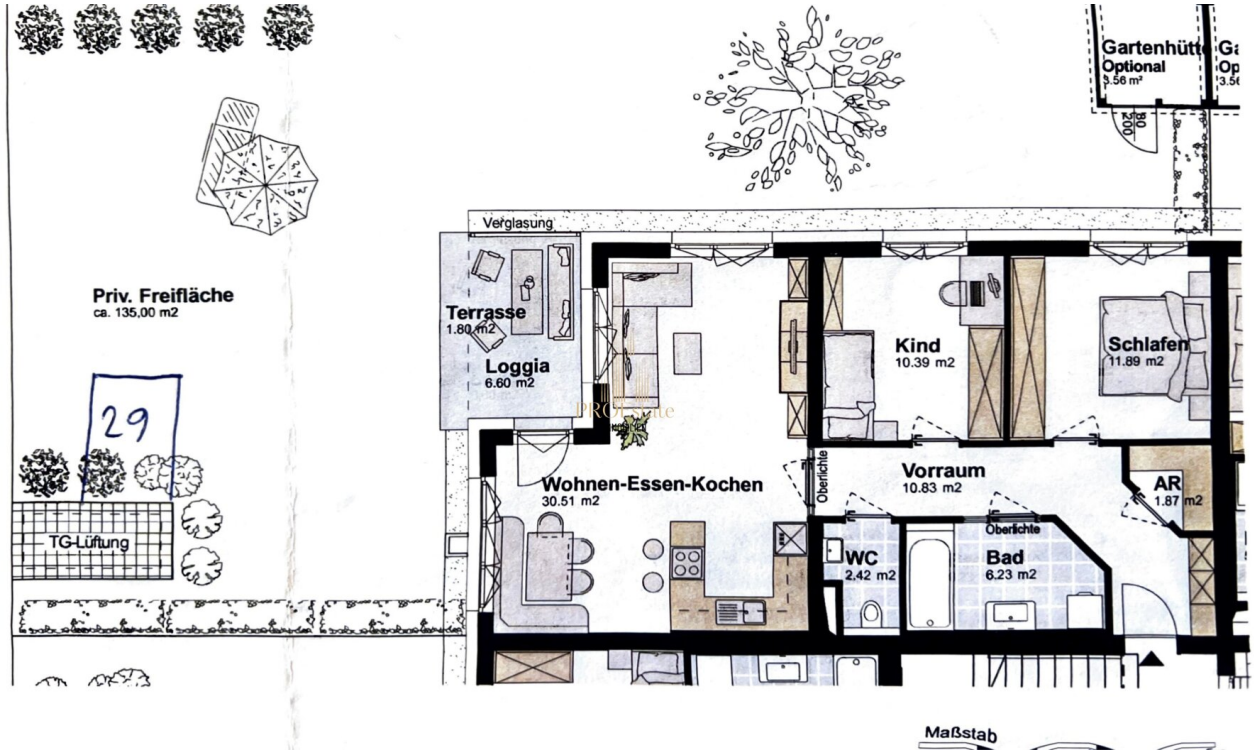







Miele




Gartenhütte
Optional
3.56 m²
80
200
Verglasung
Priv. Freifläche
ca. 135.00 m2
Terrasse
1.80 m2
Loggia
6.60 m2
29
TG-Lüftung
Wohnen-Essen-Kochen
30.51 m2
Oberlichte
Kind
10.39 m2
Schlafen
11.89 m2
Vorraum
10.83 m2
AR
1.87 m2
Oberlichte
WC
2.42 m2
Bad
6.23 m2
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

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