

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wels – Perfekt für Familien!



Objektnummer: 6196/443

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	79,98 m ²
Nutzfläche:	86,96 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	7,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	172,05 €
Heizkosten:	52,79 €
USt.:	27,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wels!

Diese charmante, top aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m² Wohnfläche, Balkon und eigenem Garagenplatz bietet modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offene Wohn-, Koch- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden bietet. Durch die clevere Raumaufteilung entsteht eine einladende, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer; vom gemütlichen Balkon aus genießen Sie den Freibereich, und ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung: Baujahr 2008, beheizt über Fernwärme mit Solarunterstützung und ausgestattet mit einer komfortablen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – für frische Luft in allen Räumen bei niedrigen Energiekosten. Die Kennwerte sprechen für sich (HWB 25, Klasse B / fGEE 0,74, Klasse A).

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 80 m² (79,98 m²)
- Zimmer: 3 (offener Wohn-Ess-Kochbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- Balkon: ca. 6,98 m²
- Keller: ca. 7,94 m²
- Lage im Haus: 1. Obergeschoss
- Eigener Garagenplatz (Details siehe unten)
- Baujahr: 2008
- Heizung: Fernwärme + Solaranlage

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (ca. 86 %)
- Energieausweis: HWB 25 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,74 (Klasse A)

Kaufpreis & Kosten

- Kaufpreis Wohnung: € 275.000,–
- Monatliche Kosten Wohnung gesamt: € 330,81 (Betriebskosten € 189,26 / Heizkosten € 63,35 / Reparaturrücklage € 78,20)

Parken & Garage

Direkt vor dem Haus stehen zahlreiche freie Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich kann ein eigener Garagenabstellplatz dazugekauft werden – so ist Ihr Fahrzeug jederzeit wettergeschützt und sicher verwahrt.

- Kaufpreis Garage: € 20.000,– (extra)
- Betriebskosten Garage: € 21,31 pro Monat (extra)

Neugierig geworden? Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Wohnraum. Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) – schau vorbei!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap