

Unbegrenzte Möglichkeiten – Familienwohntraum



Objektnummer: 7939/2300163029

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	775,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Artasches Grigorjan

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410009

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

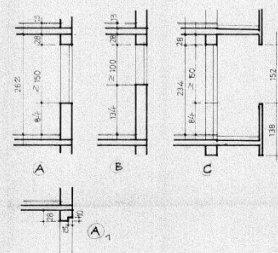
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



AN DEN AUSSENWÄNDEN DER KÜCHEN+BÄDER
RAUMSEITIG 2^{te} HERAKLITH
AUSSPARUNGEN IN DEN WC
NUR IM ORTBETON

$\mu = 0.1 / \text{m}^2$
 $\text{sol } 0.1^3 / 1000, 0$

IMMOBILIA
VOGELWEIDE
1. OBERGESCHOSS M 1:50
BLOCK 5

[Handwritten:] 30-1-1972
[Stamp:] 30 JAN 1972
 ANKARA
 30-1-1972

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für die Familie, mit Platz für Homeoffice oder als solide Kapitalanlage.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 von Grund auf neu gestaltet und mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgebaut. Da die Räumlichkeiten ursprünglich als Ordination genutzt wurden, entstand hier praktisch ein völlig neues Wohnkonzept. Großzügige Räume, angenehme Raumhöhen und viel Tageslicht verleihen der Wohnung eine offene, einladende Atmosphäre.

Der Eigentümer hat bereits eine Parifizierung der Wohnung erstellen lassen, wodurch bei Bedarf zwei eigenständige Wohneinheiten möglich wären. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerabteile. Eines davon bietet die Möglichkeit, direkt mit der Wohnung verbunden zu werden und so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit der Hausverwaltung wurde dies bereits besprochen. Nach Auskunft der Verwaltung steht einer Umsetzung nichts im Wege.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1972 im beliebten Welser Stadtteil Vogelweide. Die familienfreundliche Umgebung mit Parks und Spielplätzen sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der Welser Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv.

Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage direkt gegenüber dem Wohnhaus.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ein Exposé mit Fotos und Informationen zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Für nähere Informationen sowie zur Vereinbarung von Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Artasches Grigorjan

[0699 184 100 09](tel:069918410009)

artasches.grigorjan@immo-company.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap