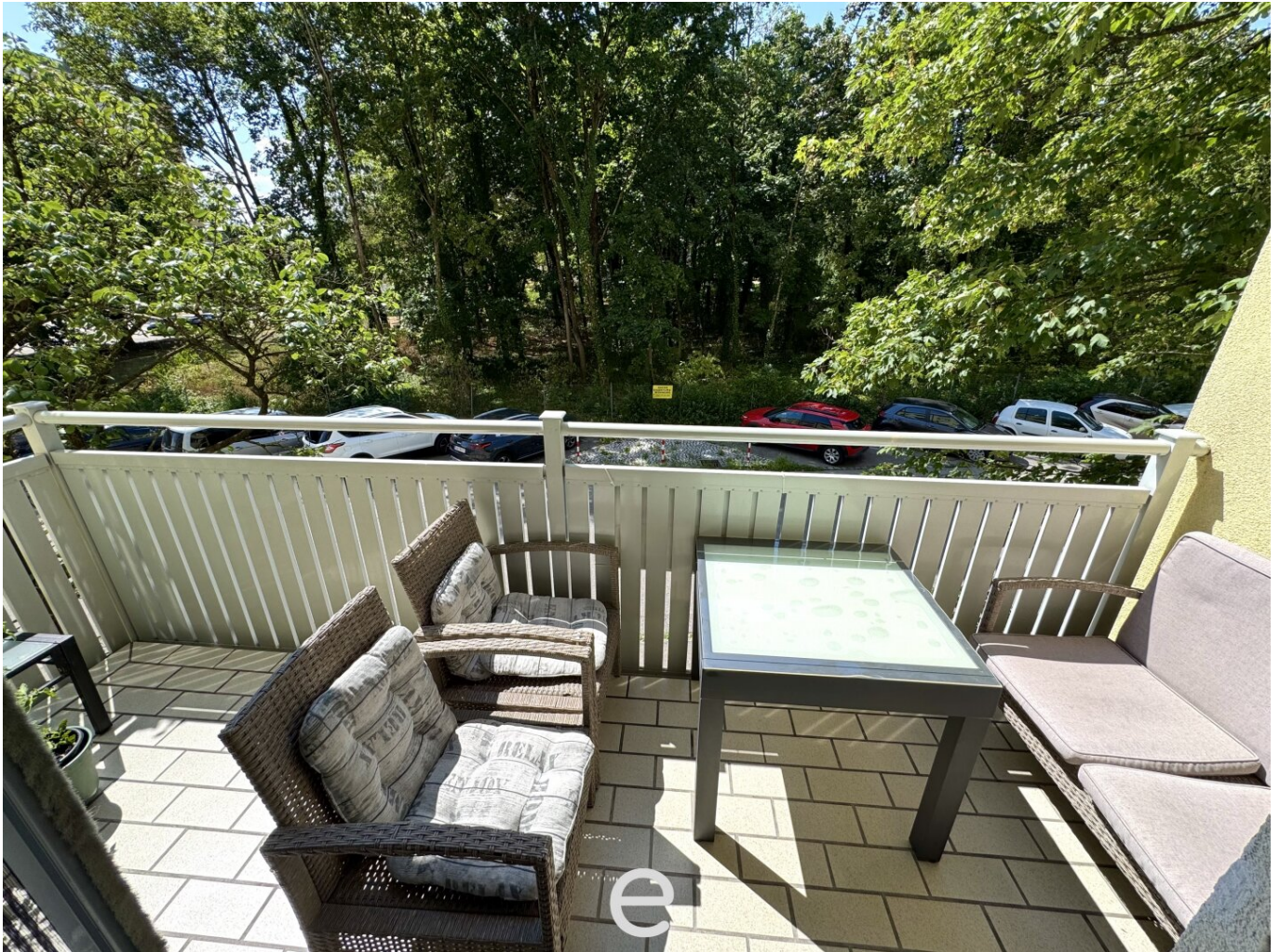


82 m² Wohnqualität mit Balkon und zahlreichen Extras



Objektnummer: 6244/1156

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stifterstraße 24
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1858
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	215,74 €
Heizkosten:	59,00 €
USt.:	33,37 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inkl. Heizung und excl. Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

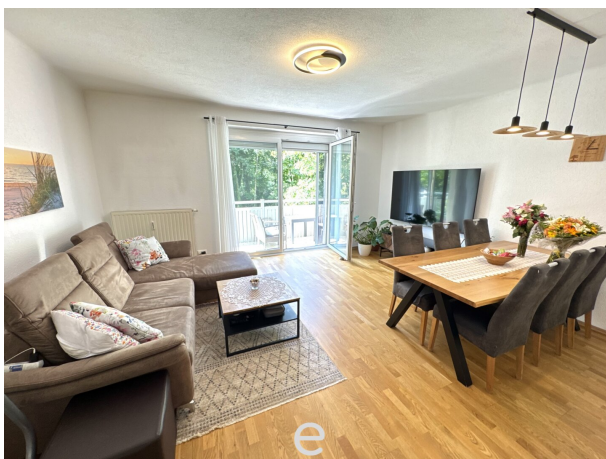
Europea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1
4600 Wels

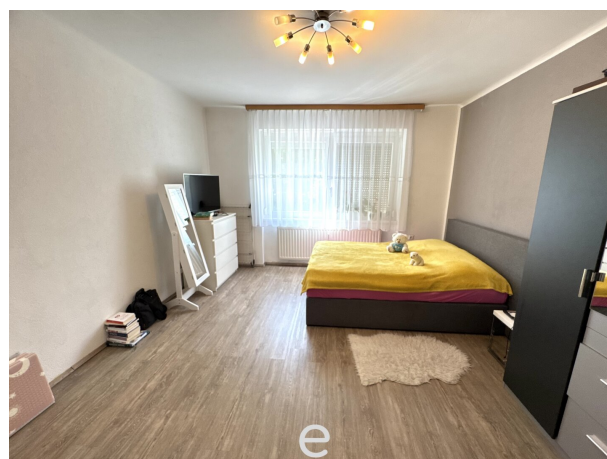
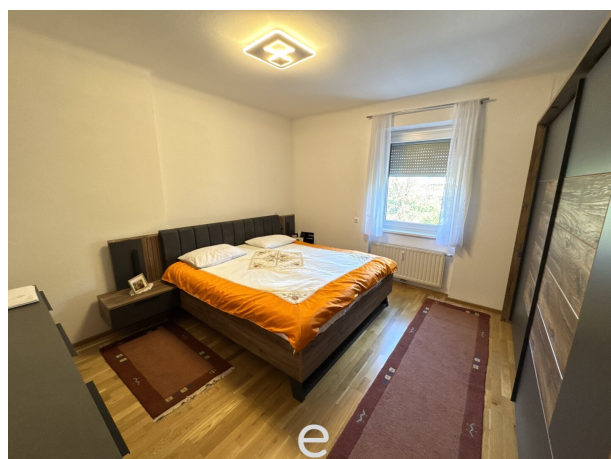
T +43 699 10639105

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur











LEGENDE

- 01 Flur - 9,26 m²
- 02 AR - 1,57 m²
- 03 Schlafzimmer - 17,60 m²
- 04 Wohnzimmer - 22,13 m²
- 05 Bad - 3,72 m²
- 06 Kinderzimmer - 16,21 m²
- 07 Küche - 9,13 m²
- 08 Speis - 1,04 m²
- 09 WC - 1,55 m²
- 10 Balkon - 6,00 m²

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Diese äußerst gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses mit nur zehn Wohneinheiten** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den hervorragenden Erhaltungszustand sowie zahlreiche Ausstattungsdetails.

Auf rund **82 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein großzügiger Vorraum mit Garderobe, zwei geräumige Schlafzimmer, ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum **ca. 6 m² großen Balkon** sowie eine funktionelle, stilvolle Küche mit gemütlicher Essgelegenheit und Speis. Der sonnige Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und lädt mit einer **elektrischen Markise inklusive Beleuchtung** zu entspannten Stunden bis in die Abendstunden ein.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschmaschinenanschluss und ein praktisches Lüftungsfenster. Das WC ist separat ausgeführt und ebenfalls mit einem Lüftungsfenster ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Fliesen- und Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre, lediglich im Kinderzimmer wurde Laminat verlegt. Sämtliche Fenster sind mit **Rollläden und Fliegengittern** ausgestattet. Die Fenster wurden bereits **2007/2008 erneuert** und verfügen über eine hochwertige **3-fach-Isolierverglasung**.

Im Kaufpreis enthalten sind die **Einbauküche**, die Badezimmer- und WC-Ausstattung sowie **sämtliche fix verbauten Möbel**. Der Elektroschaltschrank entspricht dem aktuellen Stand der Technik und ein **LIWEST-Anschluss** ist bereits vorhanden.

Auch das Gebäude wurde laufend modernisiert. Die **Fassade wurde 2007/2008 saniert**, das **Dach im Jahr 2025 vollständig erneuert**. Beheizt wird die Wohnanlage mittels **Fernwärme**, wodurch hervorragende Energiekennzahlen erzielt werden.

Ein besonders großzügiges **Kellerabteil mit rund 10 m²**, ein allgemeiner **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Fahrradraum** stehen den Bewohnern zusätzlich zur Verfügung. Direkt vor dem Haus befinden sich ausreichend **nicht zugeordnete PKW-Stellplätze**, und unmittelbar neben der Wohnanlage lädt ein **Kinderspielplatz** zum Spielen und Verweilen ein.

Ein noch offenes Sanierungsdarlehen von € 13.340,- per Juni 2026 (Laufzeit 2041) wird vom derzeitigen Eigentümer im Zuge des Verkaufs vollständig zurückbezahlt oder kann auf Wunsch vom Käufer übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst - gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder für

einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer, **0699/10639105**

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <525m

Apotheke <525m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <525m

Universität <1.275m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <525m

Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.525m

Bahnhof <775m
Flughafen <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap