

Großzügiges Wohnerlebnis mit Loggia und Tiefgarage!



Wohnzimmer: Blick von der Wohnzimmertür Richtung Couch

Objektnummer: 5420/8237

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,80 m ²
Nutzfläche:	90,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	229,74 €
Heizkosten:	62,08 €
USt.:	35,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Christian Dickmann

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Linz







RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Luftig geschnitten, geräumig und mit einem besonderen Grundriss: Statt zweier kleiner Kinderzimmer bietet diese Wohnung ein großzügiges Kinderzimmer und ein ca. 16 m² großes Schlafzimmer. Die zentrale Diele verbindet die Räume und vermittelt bereits beim Betreten ein helles und großzügiges Wohngefühl. Bei passender Fernsicht reicht der Blick durch das Schlafzimmer sogar bis zum Traunstein.

Das viele Grün rund um die Wohnanlage schafft zudem zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung und Freizeit.

Küche und Essecke bilden derzeit eine Einheit, das ca. 25 m² große Wohnzimmer ist separat. Wer modernisieren möchte, kann Kochen, Essen und Wohnen zusammenlegen. Dadurch entsteht ein großzügiger Wohnbereich mit ca. **35 m²** – viel Platz etwa für eine moderne Küche mit Kochinsel.

Ein besonderes Highlight ist die **südseitige, ca. 8 m² große Loggia**. Die praktische Hebeschiebetür ermöglicht eine großzügige Öffnung. So lässt sich die Loggia je nach Wetter offen oder geschlossen nutzen und bietet ausreichend Platz für Esstisch und gemütliche Sitzmöbel.

Die Einrichtung ist eine gepflegte Zeitkapsel der 1980er-Jahre. Hochwertige Möbel, Böden und Türen wurden über Jahrzehnte sorgfältig behandelt. Wer den Stil von Eiche Rustikal und Mahagoni nicht mehr bevorzugt, findet hier eine solide Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Zur Wohnung gehören ein **ca. 5 m² großes Kellerabteil und ein Garagenstellplatz**. Die für Anfang 2027 geplante Garagensanierung ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Long story short:

- rund **90 m² Nutzfläche**
- **3 zentral begehbare Zimmer**
- **ca. 8 m² Loggia**
- **separates WC**

- Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden)
- großzügiges **Kellerabteil mit ca. 5 m²**
- Garagenplatz im Preis inkludiert
- sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- sehr viele Grünflächen rundherum
- Dinge des täglichen Bedarfs einfach und bequem erreichbar

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0680 6831612**. Ich freue mich auf Ihren Anruf. **Christian Dickmann, Roderick Scherer Immobilien GmbH - Standort Linz.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap