

Helle Eckwohnung mit großzügigem Eigengarten und Garage - TOP Grünblick



Balkon

Objektnummer: 5753/516648225

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,10 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	273,40 €
Sonstige Kosten:	79,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

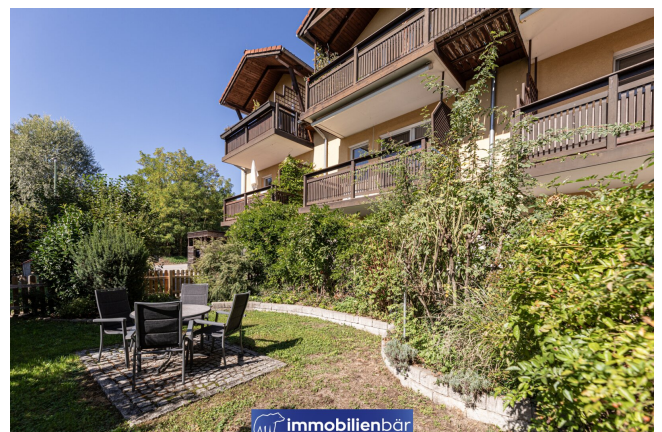
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

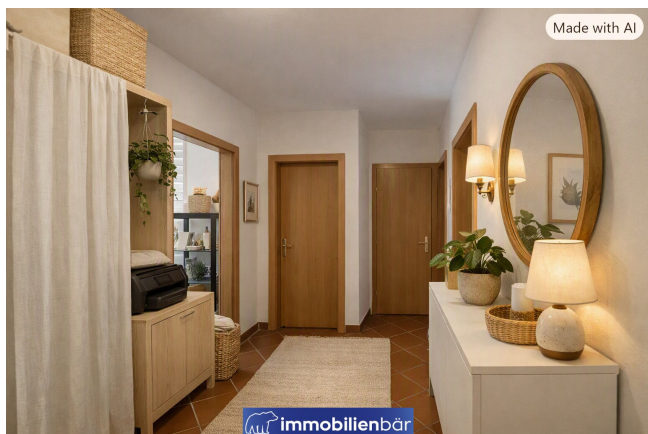
T ?+43 660 1077697?
H ?+43 660 1077697?

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

stermin zur

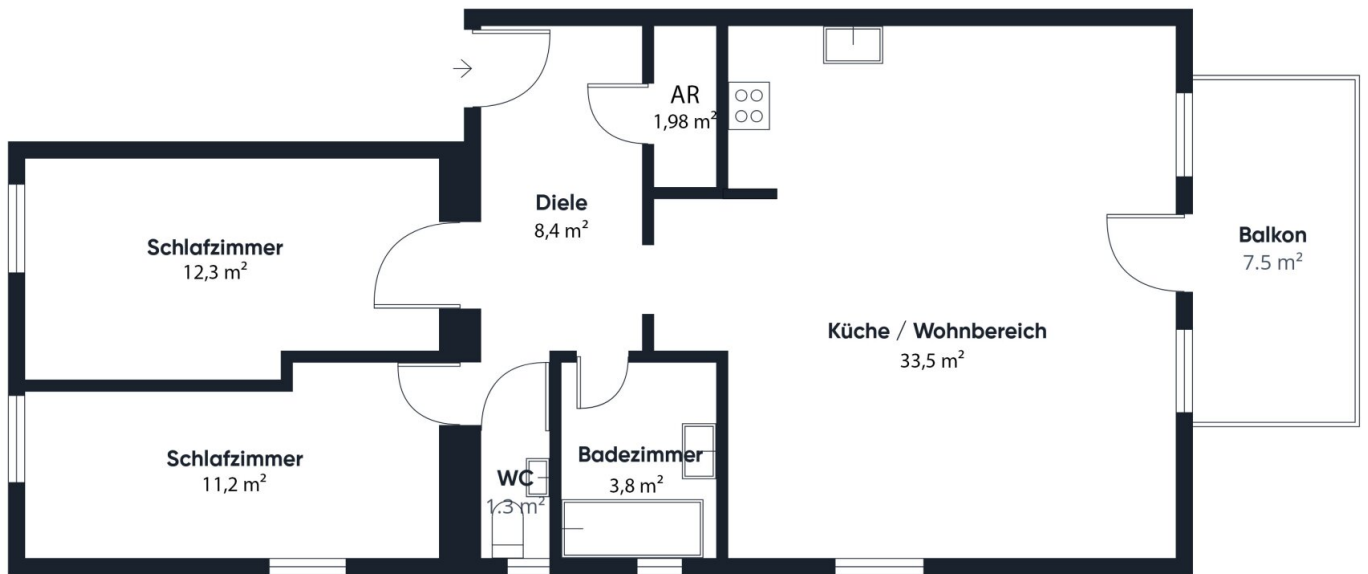












Objektbeschreibung

Schon beim Betreten dieser charmanten Wohnung in der Wallerer Straße in Wels spürt man die besondere Wohnatmosphäre. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen ein freundliches und einladendes Ambiente, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre attraktive Ecklage. Diese sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Blick ins Grüne.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in einem gepflegten Erscheinungsbild und vermittelt ein harmonisches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten, der viel Platz für Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob gemütliche Stunden im Freien, ein kleiner Gemüsegarten oder einfach ein Rückzugsort zum Entspannen, hier lässt sich die Natur direkt vor der eigenen Haustüre genießen. Auch die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Ein beinahe ländliches Wohngefühl und dennoch mitten im Stadtgebiet von Wels. Die grüne Umgebung vermittelt Ruhe und Wohnqualität, während die Annehmlichkeiten der Stadt gut erreichbar bleiben.

Eine eigene Garage ergänzt dieses attraktive Wohnangebot und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Highlights:

- Lichtdurchflutete Eckwohnung mit charmanten Wohnambiente
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Schöner Ausblick ins Grüne
- Großzügiger Eigengarten mit viel Platz zum Entspannen
- Naturnahes Wohngefühl innerhalb der Stadt Wels
- Eigene Garage

- Angenehme, freundliche Nachbarschaft
- Attraktive Kombination aus Stadtkomfort und grüner Umgebung

Eine Wohnung für alle, die das Leben im Grünen lieben und gleichzeitig die Vorteile der Stadt genießen möchten.

Daten:

Nutzfläche: ca. 72,48 m²

Balkon: ca. 7,51 m²

Eigengarten: ca. 90 m²

Zimmeranzahl: 3

Stock: 1.OG ohne Lift

Baujahr: 1996

Heizungsart: Öl

Monatliche Kosten:

Betriebskosten inkl. Heiz - und Warmwasser: € 273,40

Rücklagen: € 79,10

Aktueller Rücklagenstand (22.09.2026): € 81.603,04

Kaufpreis: € 249.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap