# Attraktives Wohnen in Wels – 2022 modernisierte Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz



**Objektnummer: 6244/1196**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4600 Wels |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 48,95 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,88 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,93 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,10 |
| **Kaufpreis:** | 175.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 139,35 € |
| **Heizkosten:** | 33,89 € |
| **USt.:** | 27,40 € |

**Infos zu Preis:**

Betriebskosten excl. Strom

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













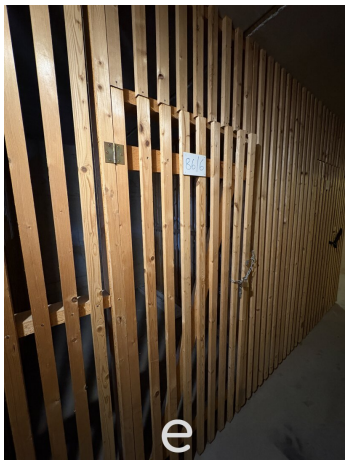


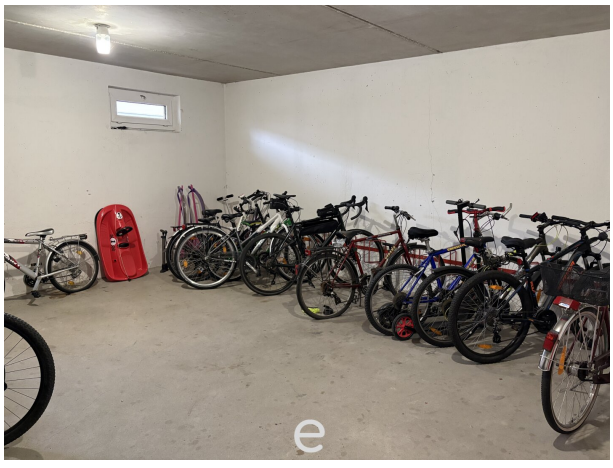






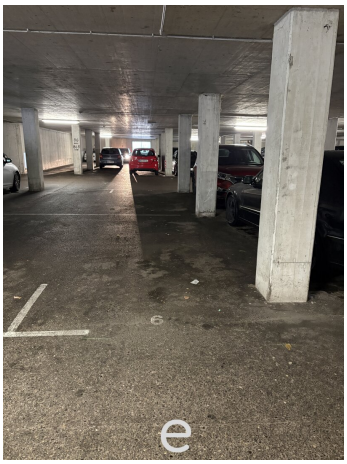
















# Objektbeschreibung

## Attraktives Wohnen mit Balkon und Tiefgaragenplatz

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Römerstraße in 4600 Wels befindet sich

im 1. Obergeschoss (ohne Lift) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung und zahlreiche praktische Extras.

Auf rund 49 m² Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als interessante Anlageimmobilie.

## Wohnbereich & Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die vorhandene Einbauküche bietet eine praktische Ausstattung für den Alltag und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Beschattungsmöglichkeit. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die zusätzlichen Freiraum zum Entspannen schafft.

Das separate Schlafzimmer ist mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit sowie einen Waschtisch mit ausreichend Platz für die Unterbringung einer Waschmaschine. Damit ist auch dieser Bereich praktisch und alltagstauglich gestaltet.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge bietet.

## Parken, Keller & Allgemeinbereiche

Ein besonderer Vorteil ist der bereits im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenstellplatz. Dieser ermöglicht bequemes und wettergeschütztes Parken direkt in der Wohnanlage.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

## Spielplatz & Wohnanlage

Auch an Familien wurde gedacht: Der zur Wohnanlage gehörende Spielplatz bietet Kindern eine Möglichkeit zum Spielen und Toben in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

## Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Ob als erstes Eigenheim, gemütlicher Wohnraum für Singles und Paare oder als langfristige Anlageimmobilie – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus praktischer Wohnungsgröße, moderner Ausstattung und zusätzlichen Annehmlichkeiten.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine gut ausgestattete Wohnung in Wels suchen.

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

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ihr Fabian Leitner**

Tel.: 0660 / 4711507

E-Mail: fl@eurea.at

**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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap