

# FAMILIENPARADIES - GARTENWOHNUNG MIT HAUSCHARAKTER



20250318\_161554

**Objektnummer: O2100164717**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

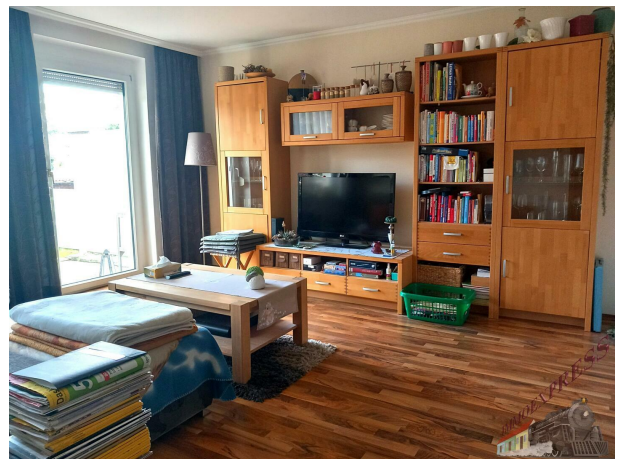
3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

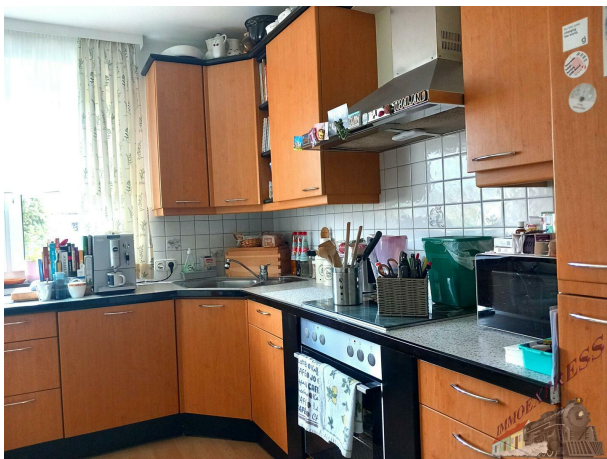
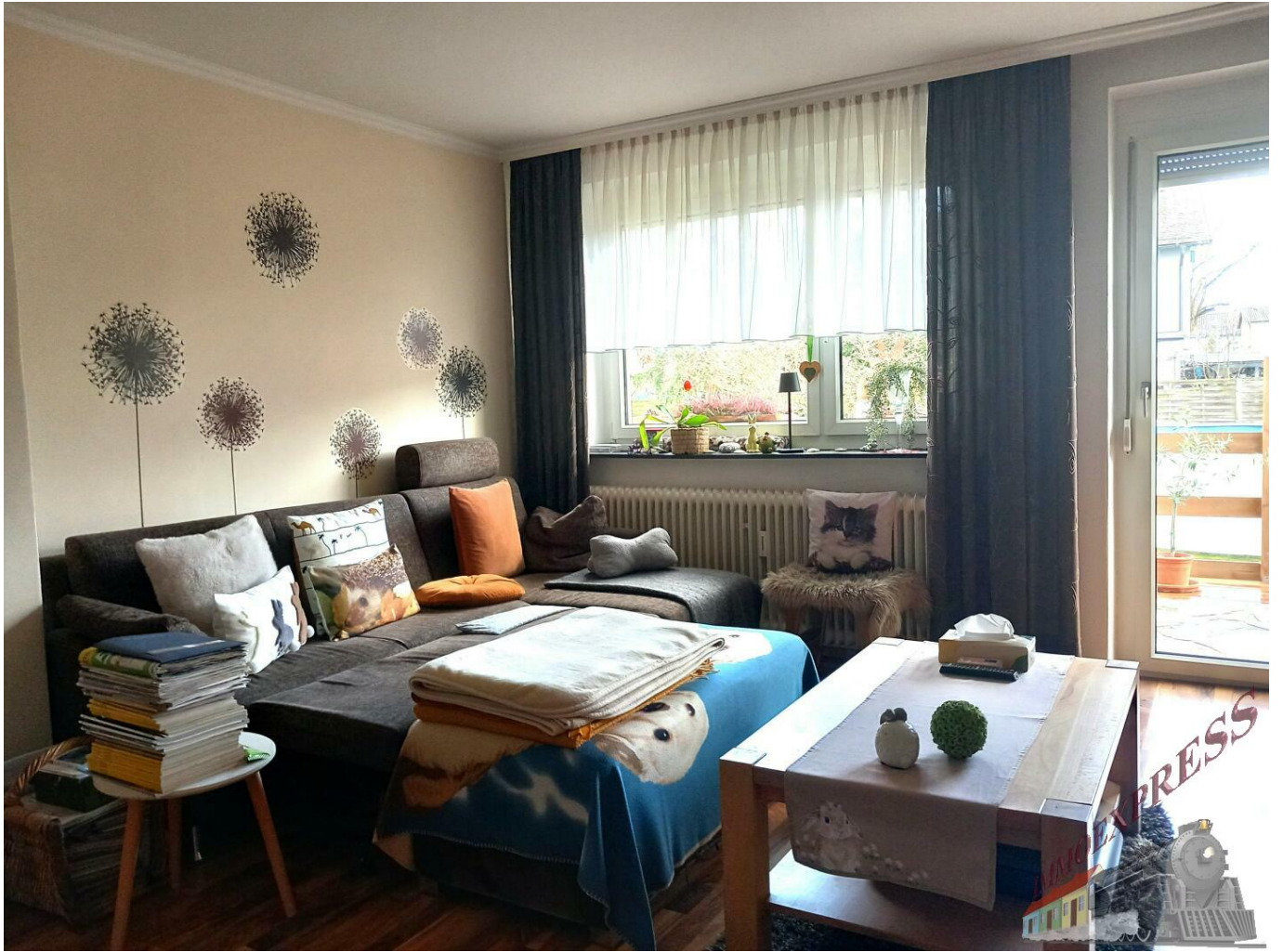


**Robert Brandtner**





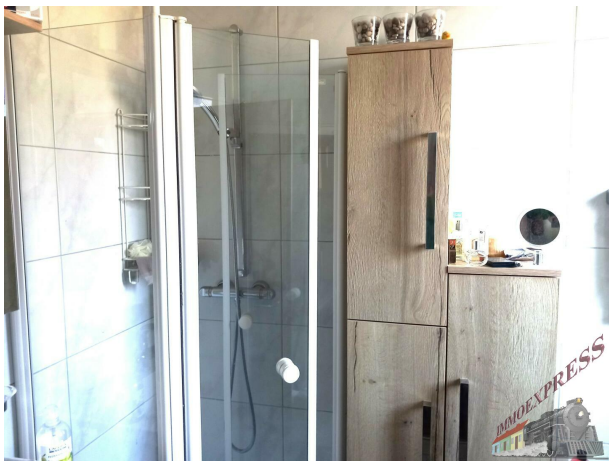








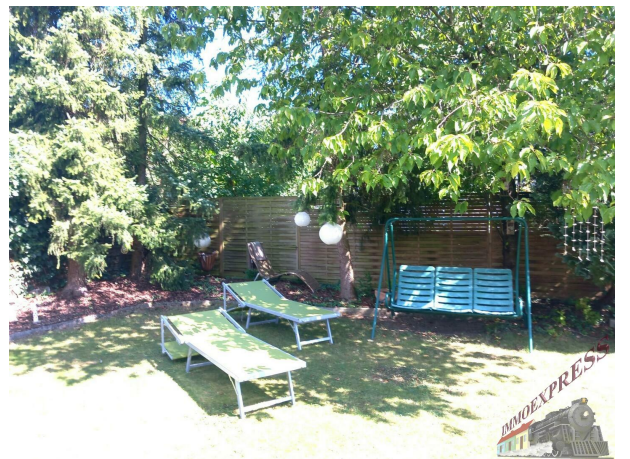




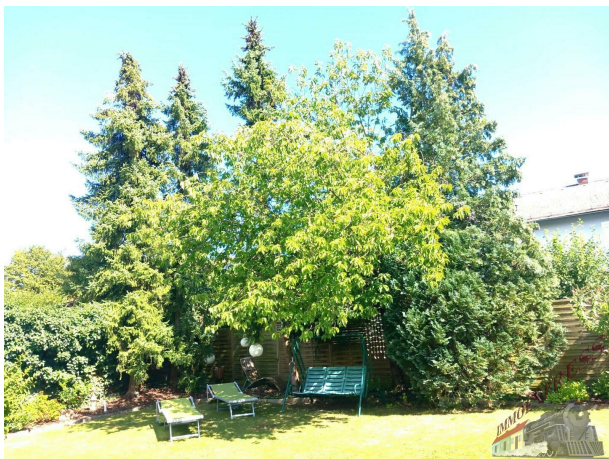












# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung mit exklusiver Gartenbenutzung und Pool

**Objekttyp:** Eigentumswohnung mit Garten **Wohnfläche:** ca. 81 m<sup>2</sup> **Gartenfläche:** ca. 406 m<sup>2</sup> (Alleinbenutzung) **Zimmer:** 4 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer) **Ausstattung:** Teilmöbliert **Besondere Highlights:** Terrasse, Grillplatz, Gartenlaube, Garage, Kellerabteil, Pool, alter Baumbestand

### Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung bietet auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Raumaufteilung und ein behagliches Wohnambiente. Die Wohnung ist teilmöbliert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit Garderobe
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zwei Kinderzimmer
- Geräumiges Schlafzimmer

### Besondere Merkmale & Ausstattung

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Gartenfläche von 406 m<sup>2</sup>, die zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Hier können Sie Ihre Freizeit in privater Atmosphäre genießen. Der Garten bietet eine schöne Terrasse, einen Grillplatz sowie eine gemütliche Gartenlaube.

Zudem sorgt ein alter Baumbestand für angenehmen Schatten und eine naturnahe Umgebung. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage und ein Kellerabteil, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

### Wellness & Freizeit

Ein weiteres Highlight ist der Pool, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt.

### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Fazit

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die Wert auf eine großzügige Wohnfläche, einen



exklusiven Garten und eine angenehme Wohnlage legen. Zur Allgemeinnutzung steht ihnen eine Waschküche und ein Wäschetrockenraum zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**KAUFFPREIS : € 319.000,--**

**Betriebskosten : ca. monatlich 129,--Euro**

**Heizkosten und Stromkosten monatlich gesamt ca. 146,--Euro**

**Nebenkosten :**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintrag

Provision 3 % + 20 % UST.

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller

- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Robert Brandtner unter 0664 37 89 799 oder [r.brandtner@immo.express](mailto:r.brandtner@immo.express) zur Verfügung.**

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem familiären Naheverhältnis.  
Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.