

# NEUBAU/ERSTBEZUG - Hochwertige 4 Zimmerwohnung mit Balkon in Wels-Lichtenegg



Hausansicht

**Objektnummer: 2713\_7884**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichtenegger Straße 18a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	394.500,00 €
Provisionsangabe:	

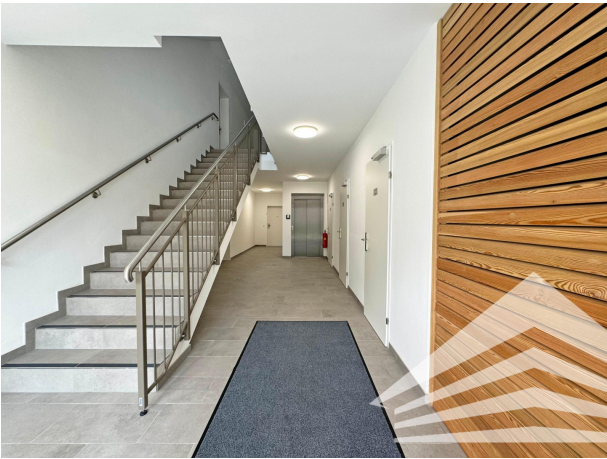
1.50 %

## Ihr Ansprechpartner



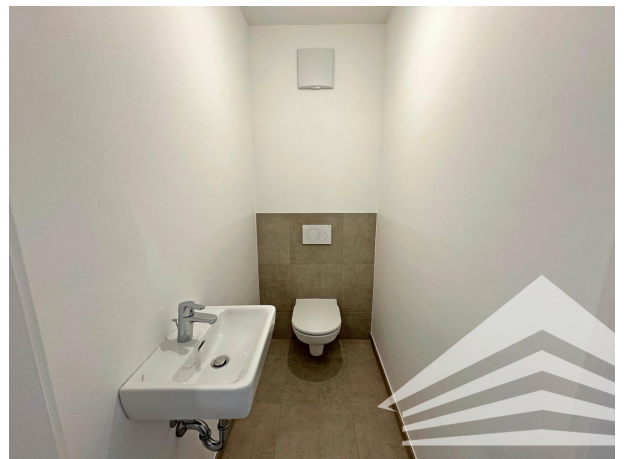
**Roman Hintersteiner**

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9



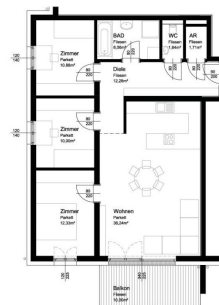








**Planskizze  
TOP 5 | 1.OG**  
Lichtenegger Straße 18a, 4600 Wels  
Gesamtwohnfläche: 91,03 m<sup>2</sup>



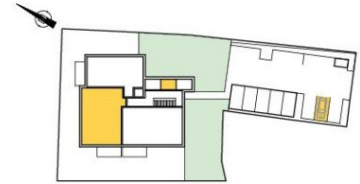
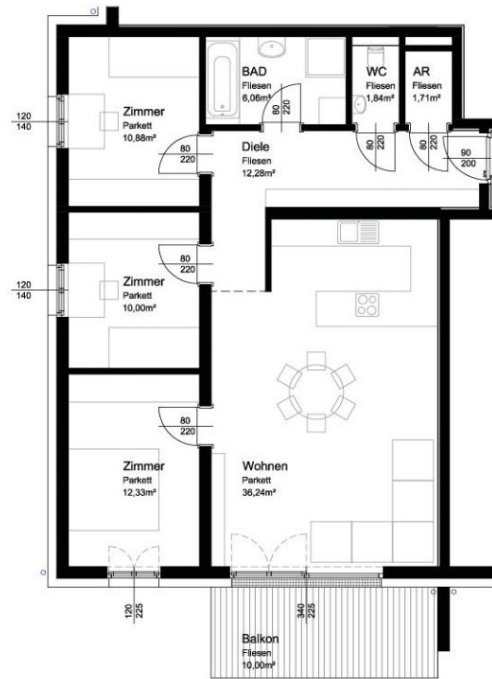
2.06  
1.05  
EG

Die vorliegende Plankonzeption dient der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichend sein. Der Vernehmer übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Planskizze TOP 5 | 1.OG

Lichtenegger Straße 18a, 4600 Wels

Gesamtwohnfläche: 91,03 m<sup>2</sup>



2.OG  
1.OG  
EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



## Objektbeschreibung

**HERZLICH WILLKOMMEN IN WELS-LICHTENEGG** In einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohngegend in Wels Lichtenegg wurde soeben ein modernes und ziegelmassives Wohnprojekt mit lediglich acht ideal durchdachten Wohnungen fertiggestellt. Ein kleines, aber äußerst feines Wohnhaus für anspruchsvolle Käufer, die höchsten Wert auf Qualität und Design legen. Die zentrale Lage in der Lichteneggerstraße vereint städtisches Flair mit ruhiger Umgebung, fernab vom Trubel der Innenstadt. **Highlights im Überblick:** - Moderne Architektur mit lediglich acht exklusiven Neubau-Eigentumswohnungen zum Erstbezug (EG, OG, DG) - Wohnflächen von ca. 90 m<sup>2</sup> (3 und 4 Zimmer) - Sonnige Freiflächen (Gärten, Balkone bzw. Terrassen) - Ziegelmassiv Bauweise mit hochwertiger und schlüsselfertiger Ausstattung durch namhafte Baufirmen und Professionisten - Barrierefreie Erschließung aller Wohnungen - Je Ein Parkplatz pro Wohnung in Form eines Carports bzw. Freistellplatz reserviert (Carport um € 7.500,- | Freistellplatz um € 3.000,-) - Großzügige Kellerersatzräume mit Fenster befinden sich im selben Geschoß - Fußbodenheizung über nachhaltige Luftwärmepumpe (Heizung und Warmwasser) - Photovoltaikanlage am Dach - 3-fach-Verglasung mit funksteuerbaren Raffstores (Marke Internorm) - Zentrale aber dennoch ruhige Lage mit guter Infrastruktur (Buslinie 1 und 2) - Ab sofort verfügbar - Reduzierte Vermittlungsprovision i.H.v. 1,5% zzgl. UST (anstatt üblicherweise 3% zzgl. UST) - und vieles mehr ... Sicher investieren - verlässlich profitieren. Sie würden die Wohnung gerne vorab vermieten und nicht selbst nutzen? Gerne kümmert sich Projektas um die Mietersuche. Wir beraten Sie hierzu gerne! **Sie haben Interesse?** Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung einer unverbindlichen Besichtigung zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner: Roman Hintersteiner (0732 77 0 88 5-19 bzw. 0664 88 737 870) **Wir freuen uns auf Ihren Anruf!** Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 29.6

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 0.64

amtenergie

effizienz: