

## Neubau - 2 Zimmer Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 394**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Friedhofstraße 51                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,88 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 245.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

je Tiefgaragenparkplatz € 20.000,00

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Efferdinger**

m.e. Immobilien GmbH

Ringstraße  
4600 Wels

T +43 664 3  
H +43 7242

Gerne stehen  
Verfügung.







*m.e.*  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese, im modernen Baustil geplante, Wohnanlage wird in zentraler Lage, Wels / Neustadt, errichtet. Zwischen der Friedhofstraße und Hofmannsthalstraße wird ein Baukörper mit insgesamt 32 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen/Büros entstehen. Die modernen und durchdachten Grundrisse erfüllen die idealen Voraussetzungen für Single, Familien und Anleger. Alle 6 Geschosse bieten lichtdurchflutete Wohnungen mit bestem Wohnkomfort. Ein hochwertiges und familienfreundliches Ambiente bietet Werterhalt für Generationen.

Die Zwei bis Drei Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 39m<sup>2</sup> – 108m<sup>2</sup>. Schöne Eigengärten, Terrassen, und Balkone bieten ausgezeichneten Wohnkomfort. Das zentral gelegene Stiegenhaus mit Lift erfüllt den Barrierefreien Zugang zu jeder Wohnung. Zusätzlich steht für jede Wohnung ein Kellerabteil zur Verfügung. PKW-Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden. Im nördlichen Teil der Wohnanlage wird eine Allgemein- und Kinderspielfläche errichtet und ist mittels Maschendrahtzaun abgetrennt.

Eine solide und energiesparende Bauweise, 3 Fach verglasten Fenster und Fußbodenheizung über Fernwärme runden das Paket ab.

**voraussichtlicher Baustart:** bereits erfolgt  
**voraussichtliche Fertigstellung:** Dezember 2025

### Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz
- Barrierefrei nach ÖNORM B1600
- Parkett und Fliesenböden
- Fussbodenheizung (Fernwärme)
- Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse als Freifläche
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Tiefgarage
- **provisionsfrei für den Käufer**

**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://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <500m

Klinik <775m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <700m

Universität <900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <475m

Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap