

**143,65 m<sup>2</sup> exklusive Maisonette mit Haus-Feeling und  
Panoramablick an der Spitze!**



Küche - Wohnzimmer - Zimmer

**Objektnummer: 3792\_352**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	127,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	228.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

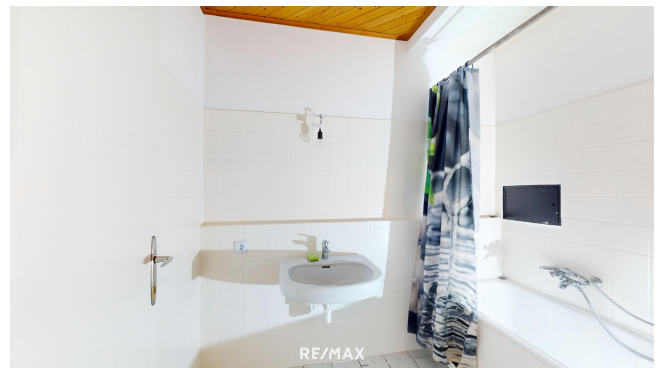
## Ihr Ansprechpartner

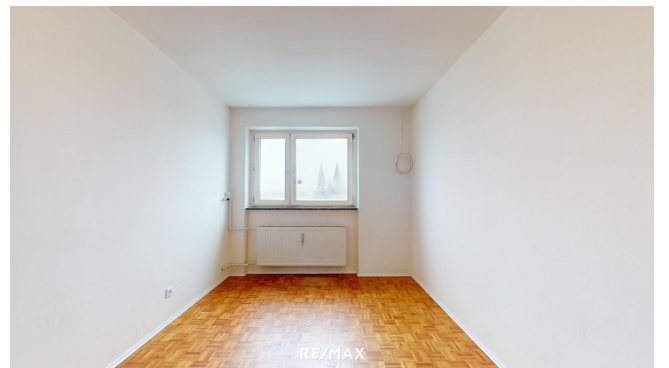
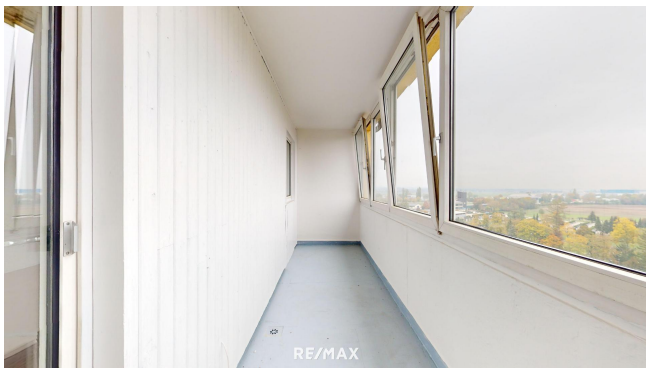


**Ivana Jurinovic**

RE/MAX Panorama in Sattledt  
Jägerweg 2  
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 720





## Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten Stadtteils Neustadt in Wels erwartet Sie diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 127,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Nutzfläche von 143,65 m<sup>2</sup>. Dank ihrer durchdachten Architektur vermittelt die Wohnung ein Wohngefühl, das dem eines eigenen Hauses nahekommt. Das Wohnhaus ist in gutem Zustand und wurde umfassend saniert. Mit dem Lift erreichen Sie barrierefrei den 9. Stock, wo Sie vor Ihrer renovierungsbedürftigen Eigentumswohnung stehen – bereit, den traumhaften Ausblick zu genießen. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, alles nach Ihren Vorstellungen zu sanieren und neu zu gestalten – ideal für kreative Köpfe, die ihr Traumzuhaus verwirklichen möchten. Die HIGHLIGHTS der Wohnung sind: + großzügiges Raumangebot: Viel Platz für Ihre individuellen Wohnräume + 5 Zimmer: die für vielseitige Wohnideen sorgen + 3 Loggien: für zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen + fantastischer Ausblick: Genießen Sie die Aussicht auf die Umgebung, die Ihnen täglich Freude bereitet + ganz oben: ohne Nachbarn über Ihnen, bietet diese Wohnung absolute Ruhe und Privatsphäre + perfekte Lage: Zentral und dennoch ruhig, alles Wichtige ist in unmittelbarer Nähe + komfortabler Zugang: Der Lift bringt Sie direkt vor Ihre Wohnungstür – barrierefrei und bequem + umfangreich saniertes Gebäude: Die Immobilie bietet Komfort in einem gepflegten Umfeld + durchdachter Grundriss: Optimale Aufteilung, die für ein helles und offenes Wohngefühl sorgt + großes, helles Wohnzimmer: Der ideale Ort zum Entspannen und Wohlfühlen + zusätzlicher Komfort: Hausinterne Waschbox für Ihr Auto – besonders praktisch im Sommer Weiters verfügt die Wohnung auch über einen Keller. Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt 32,2 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 0,91 Doppelmakler: Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Nebenkosten: Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Haftungserklärung zum Inserat: Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 32.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg0.91

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa B

ntenergieeffizienz: