

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Wels - perfekt für moderne Stadtleben**



**Objektnummer: 6109/1456**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,83 €
<b>USt.:</b>	16,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Erdi Demir

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien

T +43 676 5203603

H +43 676 5203603







## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere 3D online Videotour unter: <https://tour.ogulo.com/HXZS> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wels, Oberösterreich! Diese 94m<sup>2</sup> große Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie die zentrale Lage.

Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen und sich rundum wohlfühlen. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Für angenehme Wärme sorgt die Gas-Zentralheizung, die in der gesamten Wohnung installiert ist. So können Sie auch in den kalten Wintermonaten jederzeit eine behagliche Temperatur in Ihrer Wohnung genießen. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, die Ihnen einen entspannten Start in den Tag ermöglicht.

Die Wohnung ist zudem mit einem Abstellraum ausgestattet, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Hier können Sie bequem Ihre Vorräte oder andere Utensilien verstauen. Auch für die Unterhaltung ist gesorgt, denn die Wohnung ist mit Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüssen ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Somit sind Sie schnell in der Innenstadt von Wels oder auch in anderen umliegenden Städten. Auch für Familien ist die Lage perfekt, denn in der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und Universitäten. Zudem sind auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und eine Klinik in kurzer Entfernung zu finden.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Somit können Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad Ihre Einkäufe erledigen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Wels. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage mit allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe. Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause zum Kaufpreis von 199.000,00 €.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap