

## **3-Zimmer-Wohnung – vollrenoviert mit Balkon - direkt bei der Messe**



**Objektnummer: 6109/1526**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                         |
| Baujahr:                      | 1957                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                |
| Wohnfläche:                   | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,00                            |
| Kaufpreis:                    | 179.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 170,20 €                          |
| Heizkosten:                   | 66,94 €                           |
| USt.:                         | 30,41 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



### Erdi Demir

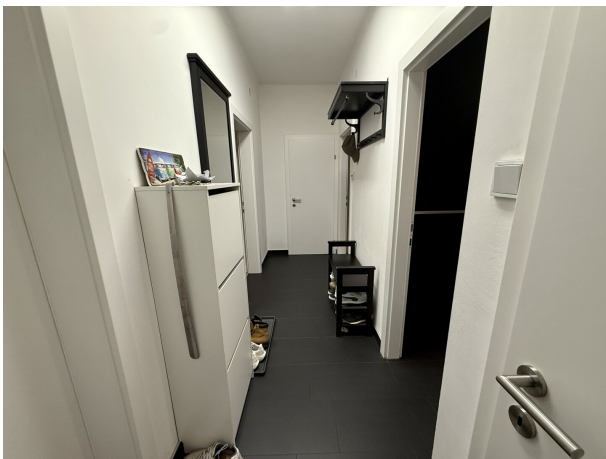
Favorite Immobilienreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46/3  
1100 Wien

T +43 676 5203603  
H +43 676 5203603

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wels, Oberösterreich! Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 70 m<sup>2</sup> ist diese vollrenovierte Wohnung perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen viel Raum zur Entfaltung. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Genießen Sie gemütliche Abende am Kamin oder entspannen Sie auf Ihrem eigenen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet. Die Kombination aus Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung eine stilvolle und moderne Note. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Das Badezimmer mit Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Helligkeit – ein angenehmes Plus im Alltag. Die moderne Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, sodass Sie sich jederzeit zurückziehen und entspannen können.

Die Lage (Messe Wels) könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch Supermärkte und Bäckereien liegen nur einen Steinwurf entfernt, was Ihnen den Alltag erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sowohl Wels als auch die umliegenden Städte schnell und unkompliziert erreichen können.

Der Kaufpreis von nur 179.000,00 € macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist das ideale Zuhause für all jene, die Wert auf Qualität, Komfort und eine zentrale Lage legen. Willkommen in Wels – willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

### Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent

zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Herr Demir steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter 06765203603 oder per E-Mail an [e.demir@favorite-immo.at](mailto:e.demir@favorite-immo.at) zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap