

**+ KERNSANIERT UND ZENTRAL + STYLISCHE
EIGENTUMSWOHNUNG MIT NEUER EINBAUKÜCHE IN
WELS**



TITELBILD (59)

Objektnummer: IMMOMAKLEREI-25-0344

Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,60% inkl. Ust.

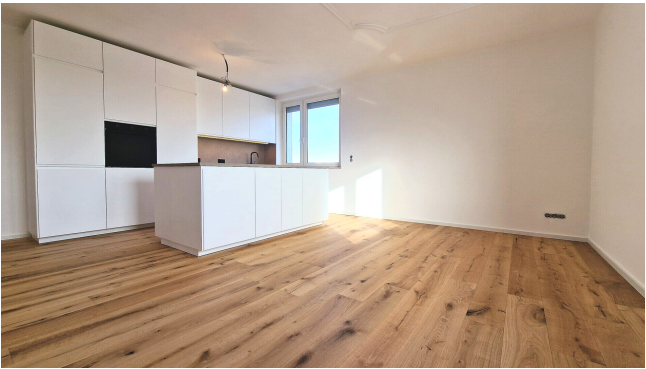
Ihr Ansprechpartner



Harald Leitinger

IMMOMAKLEREI e.U.
Franz-Josef-Straße 2
4540 Bad Hall

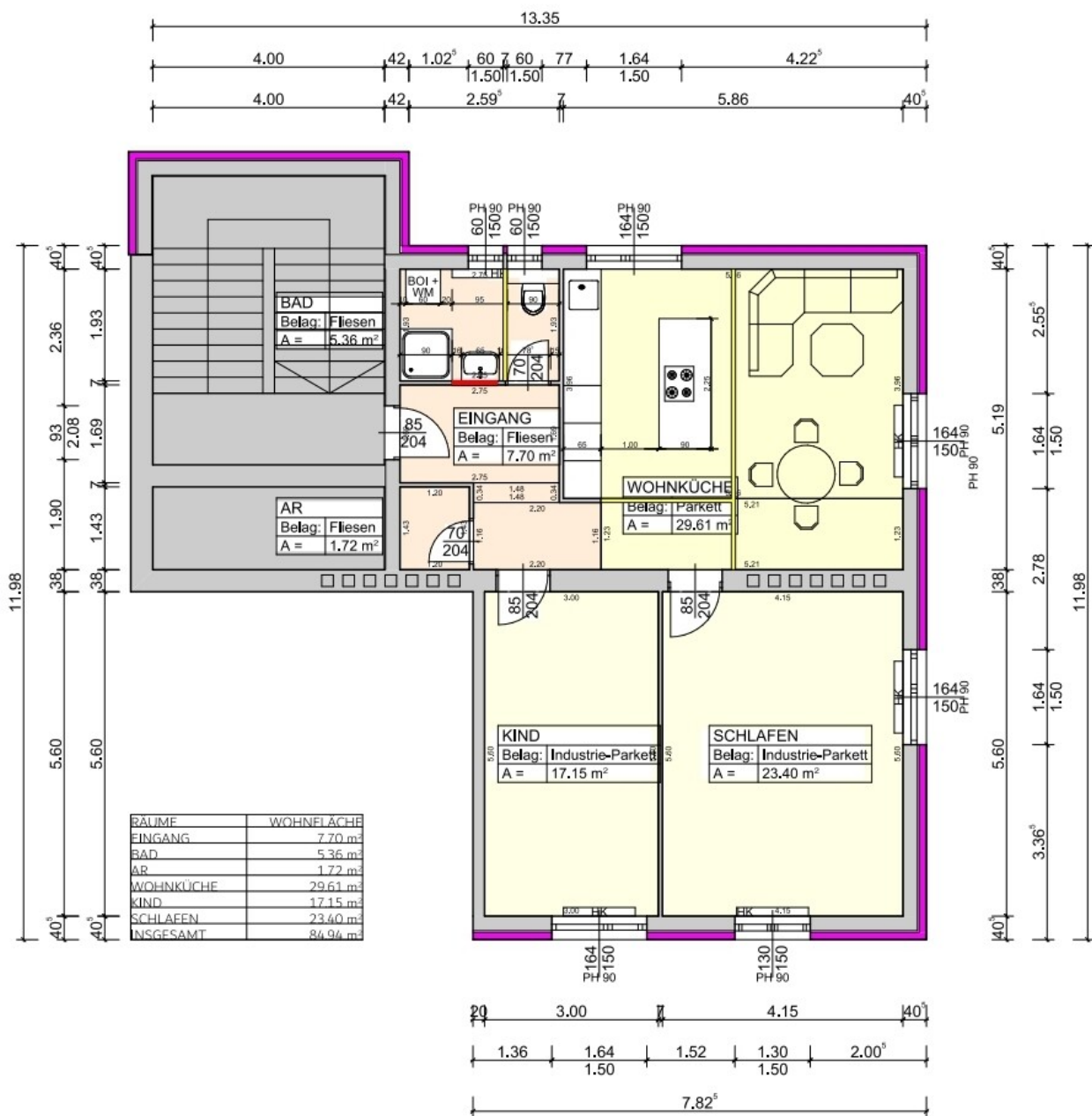
T 00436767530435
H 00436767530435











Objektbeschreibung

! ZENTRALLAGE – KERNSANIERT – 3 ZIMMER – NEUE EINBAUKÜCHE – LIFT !

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage von Wels! Diese großzügige Obergeschoßwohnung bietet urbanen Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof – ideal für alle, die zentrales Wohnen, perfekte Infrastruktur und hochwertige Ausstattung schätzen. Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich nun im Erstbezugsstandard. Erbaut im Jahr 1965, verbindet sie solide Bausubstanz mit modernem Wohngefühl. Die Sanierung erfolgte nicht nur oberflächlich, stattdessen wurde die Raufaufteilung verbessert, Sanitärleitungen und auch die Stromleitungen erneuert. Auf rund 85 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 3 hellen Zimmern, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein besonderes Highlight ist die neue, moderne Einbauküche, die Kochen zum Vergnügen macht. Durch die optimale Ausrichtung und die vorteilhafte Platzierung der Fenster lässt sich die Wohnung hervorragend durchlüften, was neben der 2012 durchgeführten Thermischen Sanierung des Gebäudes sowie der mobilen Klimaanlage ein angenehm frisches Raumklima schafft. Für die nötige Wärme sorgt die mit Fernwärme gespeiste Zentralheizung. Die Wohnung befindet sich in einem Obergeschoss mit Personenaufzug, was zusätzlichen Komfort garantiert. Allgemeine Parkflächen stehen für Bewohner und Gäste ausreichend in der Umgebung zur Verfügung. Eine Garagenanmietung im Umfeld ist ebenfalls möglich. Die sehr gute Infrastruktur rund um die Immobilie überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung und Freizeitangebote – alles befindet sich in fußläufiger Nähe. Diese Wohnung vereint zentrale Lage, modernes Ambiente und praktische Raumaufteilung zu einem idealen neuen Lebensmittelpunkt. **HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:** + Zentrale Lage in Wels, nahe Bahnhof + Erstbezug nach Kernsanierung 2025 + Guter Energiewert (thermische Sanierung 2012) + 85 m² Wohnfläche + 3 Zimmer + Neue Einbauküche + Neue Sanitär und Stromleitungen + Hochwertige Parkettböden + Obergeschoßwohnung mit Lift + Angenehmes Raumklima + Ausreichend allgemeine Parkflächen in der Umgebung + Top-Infrastruktur + Verlässliche Hausverwaltung (OÖ Wohnbau) Ist Ihr Interesse geweckt? Für einen persönlichen Besichtigungstermin freue ich mich über Ihre geschätzte Kontaktaufnahme!