

**Zentrale 2-Zimmer-Penthousewohnung mit Atriumterrasse  
in denkmalgeschütztem Haus in Wels-Zentrum zu  
verkaufen!**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 6271/16175**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4600 Wels                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 61,03 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 235.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 100,75 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 10,08 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

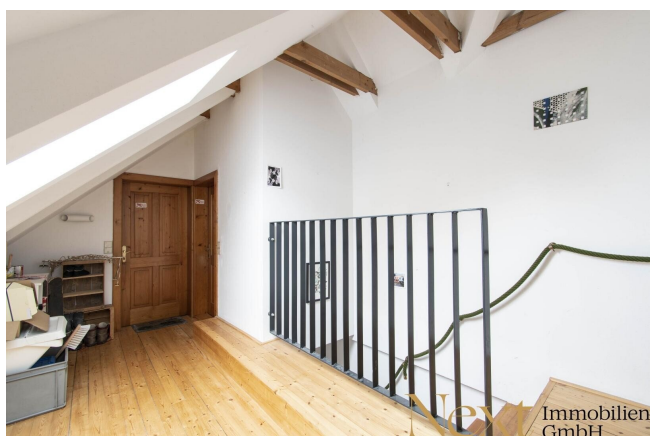


**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05









## Objektbeschreibung

Optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in Welser Zentrumslage zu verkaufen!

Diese Wohnung verfügt über ca. 61,03m<sup>2</sup> und befindet sich im Dachgeschoß eines 3-geschoßigen Wohnhauses.

Das Highlight dieser Wohnung ist eindeutig die ruhige und gemütliche ca. 8,67m<sup>2</sup> große Atriumterrasse, welche sich inmitten der Wohnung befindet und vom Wohnbereich aus zugänglich ist.

### AUFTEILUNG:

- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Diele
- Atriumterrasse

Das Haus wurde ca. im 15 Jhd. errichtet, 1986 mit Bedacht auf die Geschichte des Hauses rundum saniert und bis heute laufend Instand gehalten.

Seit dem Jahre 1972 stehen die Fassade und das Gewölbe unter Denkmalschutz.

Hofseitig befindet sich ein Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden kann.

Im Kaufpreis ist ebenfalls ein Kellerabteil inkludiert.

KAUFPREIS wie liegt und steht:

€ 235.000,-

Sollten Sie die Wohnung als AnlegerIn kaufen wollen, so beläuft sicher der Nettokaufpreis auf € 195.000,- zzgl. 20% Ust..

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf € 110,83 inkl. 10% USt.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen wird ab 1.1.2023 eine Rücklage von € 55,00 eingehoben.

Aufgrund der zentralen Lage in Wels befinden sich Supermärkte, Bildungseinrichtungen sowie Restaurants und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap