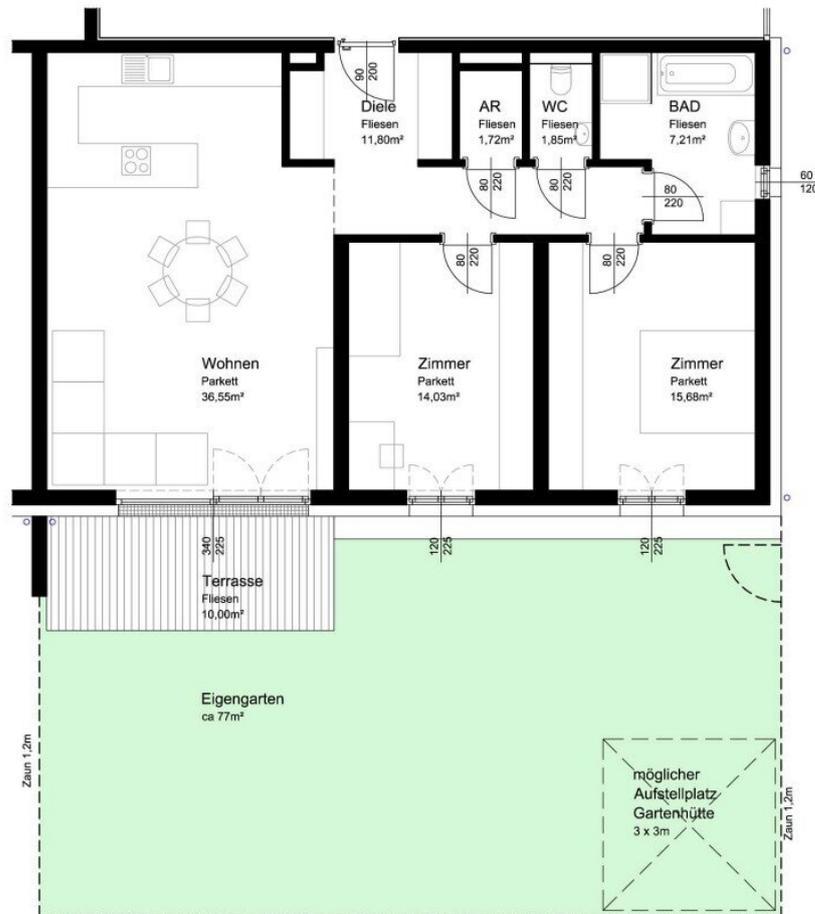


Lichtengg / Wels: 3 Zimmer Familienwohnung mit Garten und Carport Stellplatz

TOP 1



Objektnummer: 24782

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	77,00 m ²
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	432.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Projekt Lichtenegger18a

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

H +43 664 384 464 1

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





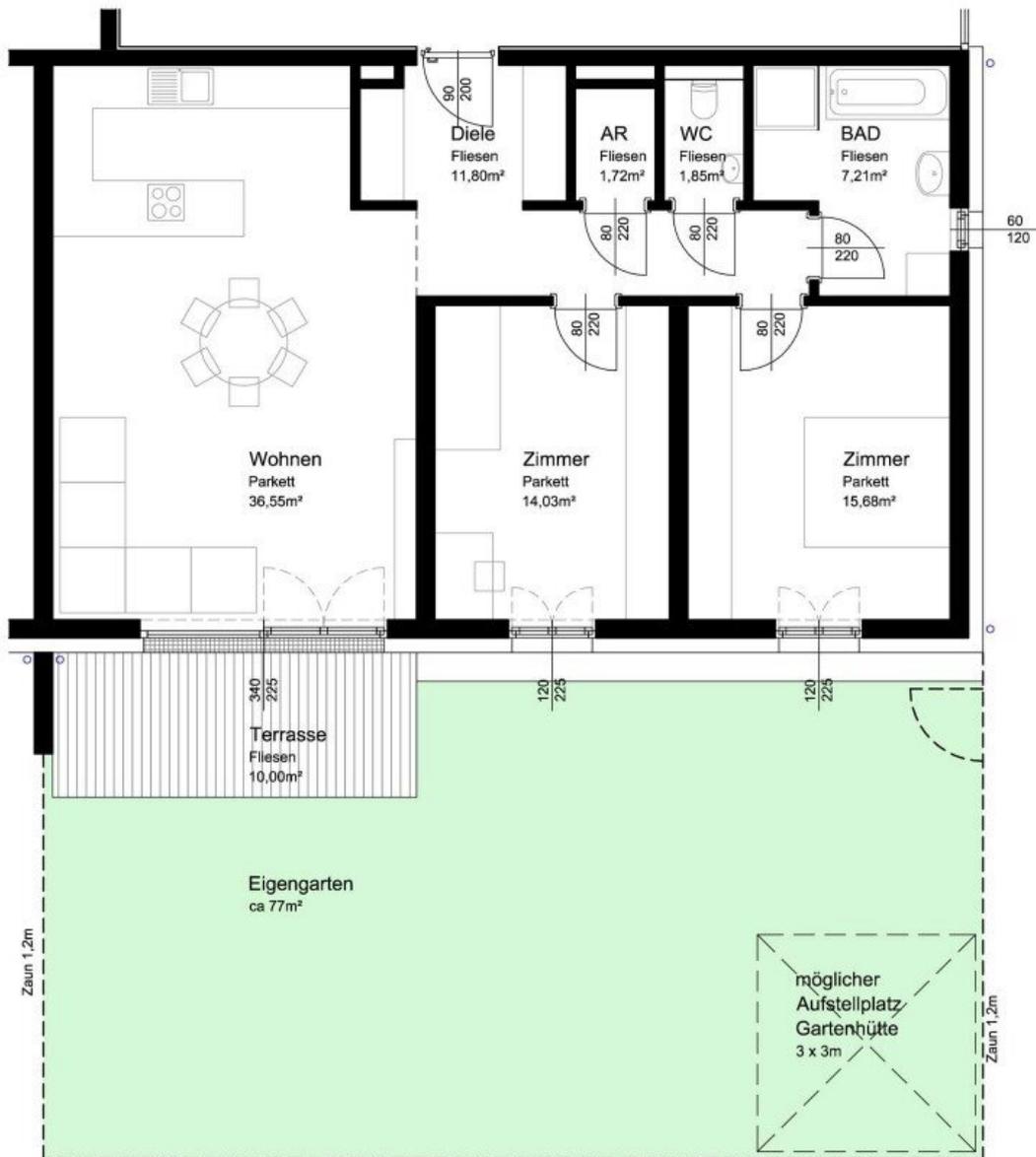




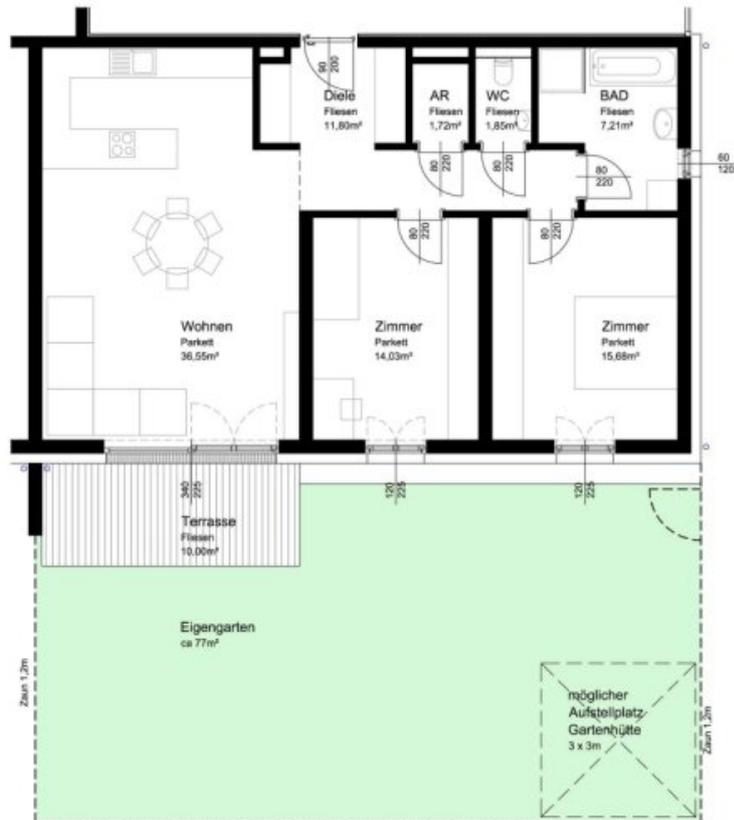




TOP 1

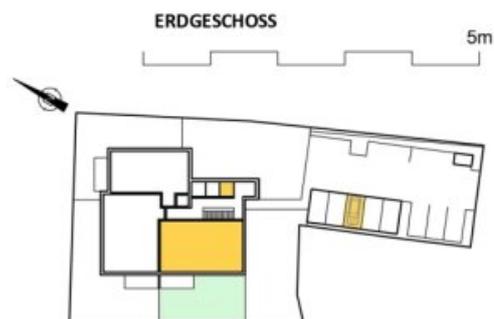


TOP 1



Flächenaufstellung TOP 1:

Zimmer	14,03
Zimmer	15,58
Bad	7,21
WC	1,85
AR	1,72
Diele	11,80
Wohnen	36,55
Wohnfläche	88,84
Terrasse	10,00
Eigengarten	77,00
Lager	4,50



Flächen und Maße sind Rohbaumasse, geringfügige Änderungen vorbehalten, Einrichtung symbolisch, Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,
Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über ihr Interesse am Projekt der Walküre Group "Lichtenegg" nähere Informationen finden Sie auf der Projekt - Homepage

www.walkuere-group.at

Ob Drei - oder Vierzimmerwohnung – sehen Sie sich die verschiedenen Grundrisse in Ruhe durch und teilen Sie uns über das Kontaktformular Ihre Favoriten mit!

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick

- Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss)
- 4 Dreizimmer-Wohnungen mit 70 - 90 m²
- 2 Vierzimmer-Wohnungen mit rd. 90 m²
- Dachgeschoss: jeweils 2 Vierzimmer-Wohnungen
- **10 Stellplätze**, davon 5 Carports und 5 Freistellplätze
- alle Wohnungen mit Freiflächen (**Balkon, Terrasse oder Garten**)
- Wünsche zur Ausstattung der Wohnung können gerne noch berücksichtigt werden
- **Fußbodenheizung** (Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels **Luftwärmepumpe**)
- **Photovoltaikanlage** am Dach
- funkgesteuerte **Außen Raffstore**
- **großzügige Kellerersatzräume mit Fenster** befinden sich im selben Stock
- voraussichtliche Fertigstellung **Winter 2023 / 2024**

Das Projekt.

In der Lichtenegger Straße 18a errichtet der Bauträger **Walküre Immobilien** ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt **8 Wohneinheiten**.

Die neu geschaffenen Wohnungen verfügen über eine Größe zwischen **70 m²- 100 m²** und sind alle mit Freiflächen (**Garten, Balkonen/Terrassen**) ausgestattet. Das Besondere: die zugeordneten hellen Einlagerungsräume befinden sich im selben Stock und sind mit einer Steckdose ausgestattet. Auf dem Allgemeindach wird seitens der EWW eine Photovoltaikanlage errichtet. Hier können Sie als Eigentümer vergünstigt Strom beziehen. Weiters stehen den Wohnungseigentümern **10 Stellplätze (5 Carports, 5 Freistellplätze)** zur Verfügung.

Hier wird ein idealer Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare und junge Familien geschaffen!

Die Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine 3 Zimmer Neubau-Wohnung in der Lichtenegger Straße 18a, 4600 Wels.

Diese rund 89 m² große Familienwohnung befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- ein Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- 2 Zimmer zwischen 14 -15 m² groß
- ein Badezimmer mit Dusche und einer Badewanne
- eine geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und ca. 77 m² großen Garten
- eine separate Toilette mit einem Handwaschbecken
- ein Abstellraum

Diese Gartenwohnung ist süd-westseitig ausgerichtet und ein Carportstellplatz zugeordnet. Ein 4,5 m² großer Lagerraum befindet sich im selben Stock und ist mit einem Fenster sowie einer Steckdose ausgestattet. Der Waschmaschinen Anschluss hat seinen Platz im Badezimmer gefunden.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe (Zentralheizung). Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Kosten für Warmwasser und Heizung sind nach Verbrauch zu bezahlen.

Die vorhandenen Stellplätze können für eine E-Ladestation auf eigene Kosten nachgerüstet werden. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Winter 2023 / 2024 fertiggestellt sein.

Die Lage.

Die Wohnhausanlage liegt in der Lichtenegger Straße 18a, im Herzen des Stadtteils Lichtenegg in Wels, vis-a-vis des Schloss Lichtenegg, nur ca. 1,5km vom historischen Stadtkern entfernt. Das Zentrum der Stadt ist somit selbst fußläufig, vorbei am Welser Tiergarten, innerhalb ca. 20 Minuten gut erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben: Buslinie 1, A1. Auch sonst bietet die Lage eine gute Infrastruktur: zahlreiche Nahversorger (z.B. Billa – 400m, Hofer – 650m), eine Bäckerei, Apotheke, Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. Kindergarten Lichtenegg – 400m) und Schulen (z.B. VS Wels-Lichtenegg) befinden sich in Gehreichweite. Für gesundheitliche Anliegen erreichen Sie innerhalb weniger Minuten das Kompetenzzentrum Gesundheit St. Stephan Wels.

Für Sportbegeisterte, und solche die es noch werden wollen, ist die Lage als besonders attraktiv zu beschreiben, da nur ca. 850m entfernt (12 Gehminuten) zahlreiche Sporteinrichtungen (Eishalle, Tennisclub, Bogensportverein, Fitnessstudio, etc.) situiert sind.

Für Aktivitäten im Freien bietet sich der nahegelegene Treppelweg entlang des schönen Flusses Traun an.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne tel. unter [+43 664 384 464 1](tel:+436643844641) oder per E-Mail an lichtenegger18a@sulek-immobilien.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap