



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\*

# ERSTBEZUGSWOHNUNG MIT GARTEN IN WELS

ADRESSE: 4600 WELS



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 70,21 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3,5
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
TERRASSEN	1 = 10,28m <sup>2</sup>
GARTEN	2 = 44,06m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen
BEZIEHBAR	nach Absprache
HEIZUNG	Fernwärme, Fußbodenheizung
BAUART	Neubau
ZUSTAND	Erstbezug
BAUJAHR	2025
GÜLTIG BIS	27.04.2032



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
292.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
175,52 €

**PROVISION**  
Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4600 WELS

## Exklusive Erdgeschoss-Wohnung mit Garten in Wels

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage in der beliebten Stadt Wels. Mit einer Wohnfläche von 70.21m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 292.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven und erschwinglichen Angebot. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem modernen und einladenden Ambiente empfangen. Der großzügige Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und Ihrem eigenen kleinen Garten, der sich perfekt für gemütliche Grillabende oder zum Sonnenbaden eignet. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Für ausreichend Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum, der sich ebenfalls in der Wohnung befindet. Ein weiteres Highlight ist ein Tiefgaragenplatz der für € 20.000,- erworben werden kann. So können Sie jederzeit bequem und trocken in Ihr Zuhause gelangen. Auch Fahrräder oder andere Sportgeräte finden hier ausreichend Platz.

## Raumaufteilung

- Vorraum - Wohn/Ess/Küche - separates WC - Bad - Abstellraum - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - Terrasse - 2 Gärten

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





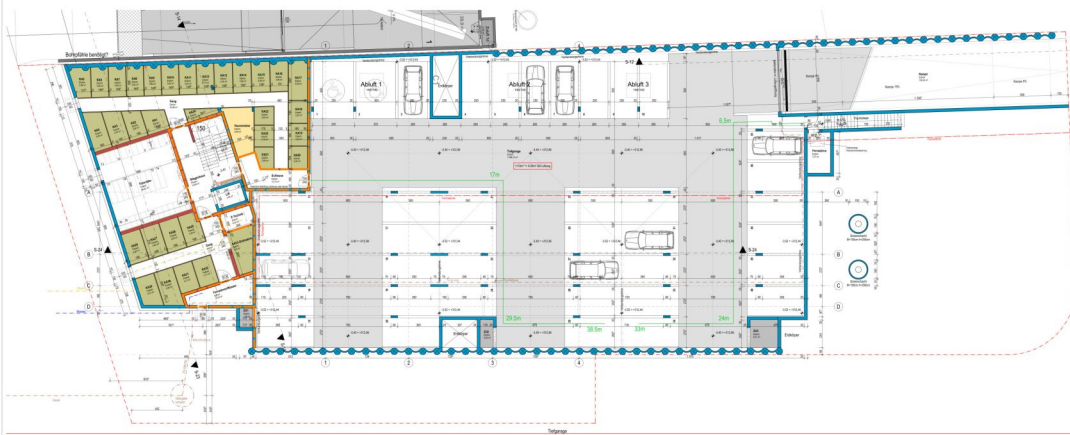
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



ANM Bäder / WC, Meib. u. d. Installationsfläche, Luftheizkörper (GDRH)	
±0.00 = +315,96 G.A.	
<b>EINREICHPLAN</b>	
SCHEMATA	
<b>Wohnbebauung Hofmannshalsstraße</b>	
GRÜTLIN: 10/21, 10/21b	NAME
KL: 0302 Ws	
EG: 201	
SKIZZIERT: P.J. Imwinkelrieder Architektur Studio 4 405 Hofmannsh.	
GRUNDGEWISSEN: P.J. Imwinkelrieder Architektur Studio 4 405 Hofmannsh.	
BAUFÄHRE: BAUBÜRO	
ARCHITECT: P.J. Imwinkelrieder Architektur Studio 4 405 Hofmannsh.	
VERSTÄBLT: 1:100	
PROJEKT NR.: 405	DATE: 21.04.2024
	PLANK: 405_EA
<b>HARMACH</b> HARMACH ARCHITECTURE www.harmach.at	



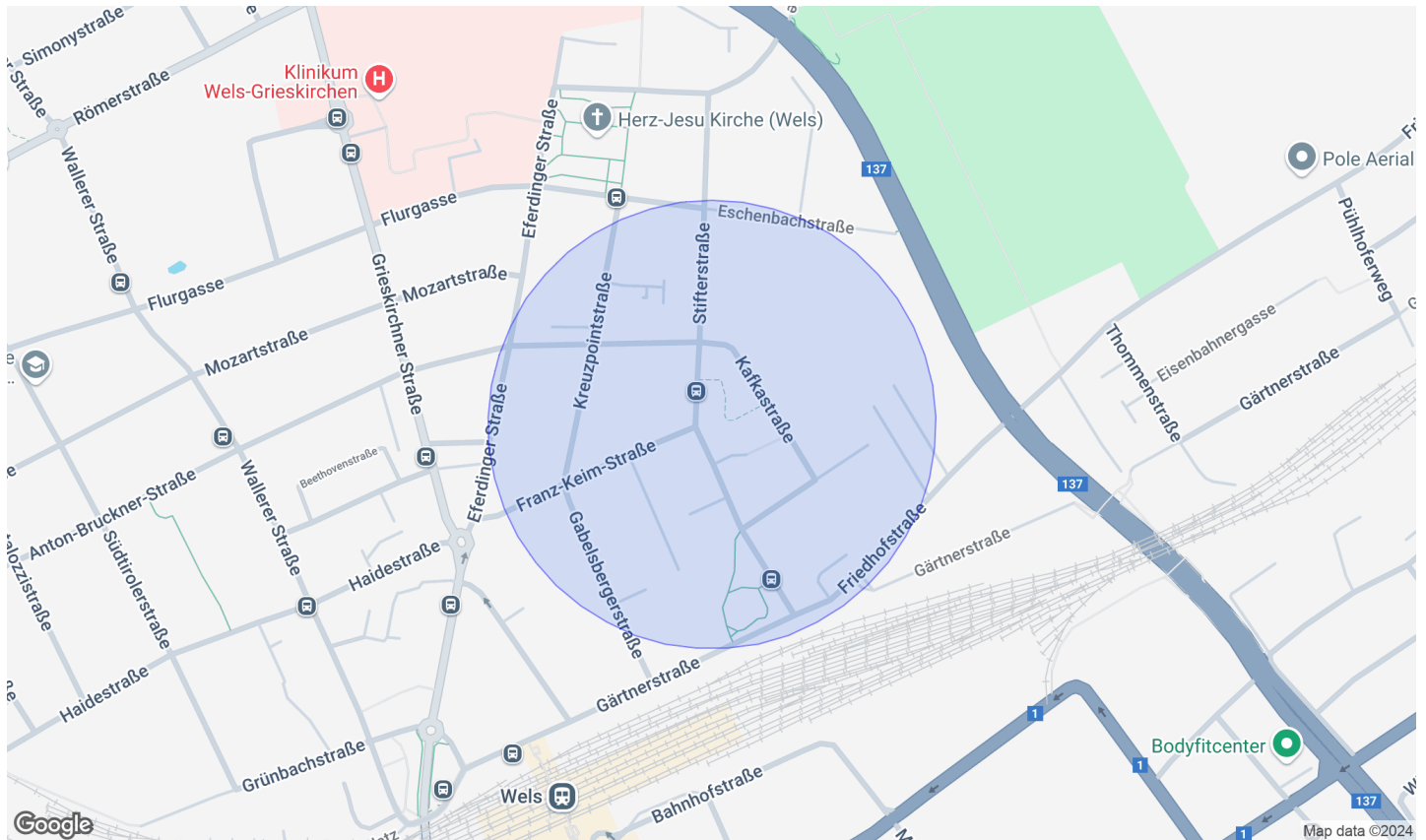
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



# LAGE

**ADRESSE: 4600 WELS**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	500 m
Apotheke	500 m	Kindergarten	1.000 m
Klinik	1.000 m	Universität	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m	Sonstige	
Nahversorgung		Bank	500 m
Supermarkt	500 m	Geldautomat	500 m
Bäckerei	500 m	Post	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m	Polizei	1.500 m
Verkehr			
Bus	500 m		
Autobahnanschluss	2.000 m		
Bahnhof	1.000 m		
Flughafen	1.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap