



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# \*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* EXKLUSIVE ERSTBEZUG-WOHNUNG MIT BALKON UND TIEFGARAGE IN WELS

**ADRESSE:** 4600 WELS



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 72,04 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,82 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3,5
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
BALKONE	1 = 9,19m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen
BEZIEHBAR	nach Absprache
HEIZUNG	Fernwärme, Fußbodenheizung
BAUART	Neubau
ZUSTAND	Erstbezug
BAUJAHR	2025



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
294.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
180,10 €

**PROVISION**  
Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4600 WELS

## Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Wels

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 72.04m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Wohnung über drei geräumige Zimmer, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Erstbezugsgarantie verspricht Ihnen eine Wohnung in neuwertigem Zustand, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen gestalten können. Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft bietet. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur entspannen und den Tag ausklingen lassen. 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 - Bad mit Badewanne - separates WC - Abstellraum - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - Balkon

## 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 FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4600 WELS



OG2

1:100



OG1

1:100

Abluft Böder / WC: Mech. ü. d. Installationsschächte (Luftwechselrate: 60m/h)

±0.00 = +315,96 ü.A.

## EINREICHPLAN

BAUVORHABEN

Wohnbebauung Hofmannthalstraße

PARSE

GRST NR.: 1413/18, 1413/19  
KG.: 51242 Wels  
EZ.: 2651

BAUHERBER: P. U. Immobilien  
Businesspark Straße 4  
4615 Hochhausen

GRUNDEIGENTUMER: P. U. Immobilien  
Businesspark Straße 4  
4615 Hochhausen

BAUFÜHRER: BAUBEHÖRDE

PLANNHALT:  
1. und 2. Obergeschoß

MASSSTAB: 1:100

DATUM: 24.04.2024

PROJEKT NR.: 429

PLAN NR.: 429-30\_01A

**HARMACH**

INGENIEURBÜRO  
FÜR ARCHITEKTUR  
UND VERMESSUNG  
Tel.: +43 (0) 7403 70033 email: office@harmach.at

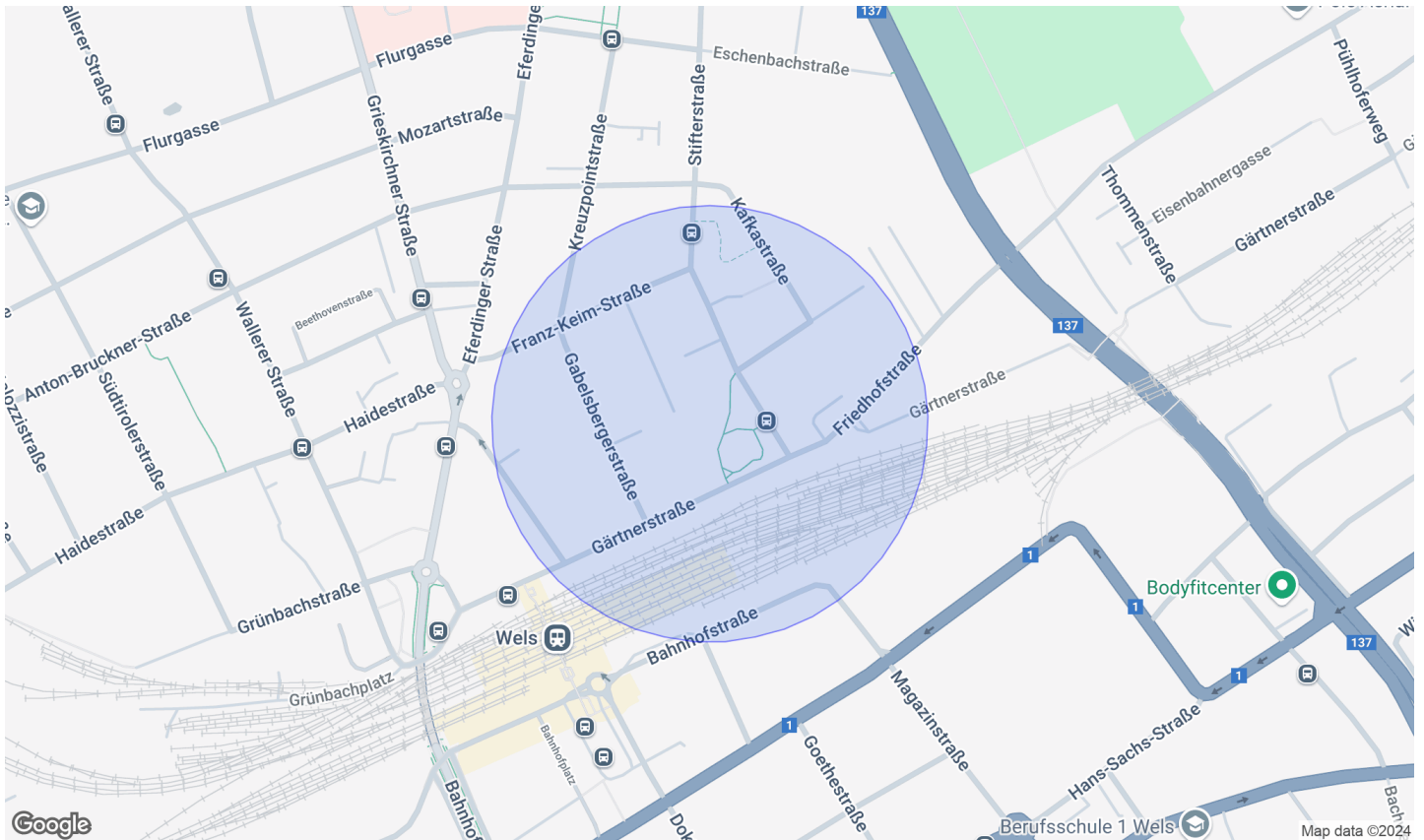
# WEITERE PLÄNE

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