



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# \*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* ERSTBEZUGSTRAUM MIT TOP-AUSSTATTUNG: 3-ZIMMER- ETAGENWOHNUNG IN WELS

**ADRESSE:** 4600 WELS



## DETAILINFORMATIONEN

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| WOHNFLÄCHE   | ca. 71,28 m <sup>2</sup>      |
| KELLERFLÄCHE | ca. 4,06 m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER       | 3,5                           |
| BÄDER        | 1                             |
| WCS          | 1                             |
| ABSTELLRÄUME | 1                             |
| BALKONE      | 1 = 13,45m <sup>2</sup>       |
| NUTZUNGSART  | Wohnen                        |
| BEZIEHBAR    | nach Absprache                |
| HEIZUNG      | Fernwärme,<br>Fußbodenheizung |
| BAUART       | Neubau                        |
| ZUSTAND      | Erstbezug                     |
| BAUJAHR      | 2025                          |



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
292.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
178,20 €

**PROVISION**  
Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4600 WELS

## **Erstbezugstraum mit Top-Ausstattung: 3-Zimmer-Etagenwohnung in Wels**

Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet sind. Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und unberührte Umgebung, in der Sie sich sofort wie zu Hause fühlen werden. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen einen direkten Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft genießen können. Ein weiteres Highlight ist ein Tiefgaragenplatz der für € 20.000,- erworben werden kann.

## **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



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 INGENIEURWESEN  
In: -10100 D-37073 Walsrode, Straße 10, Harmach



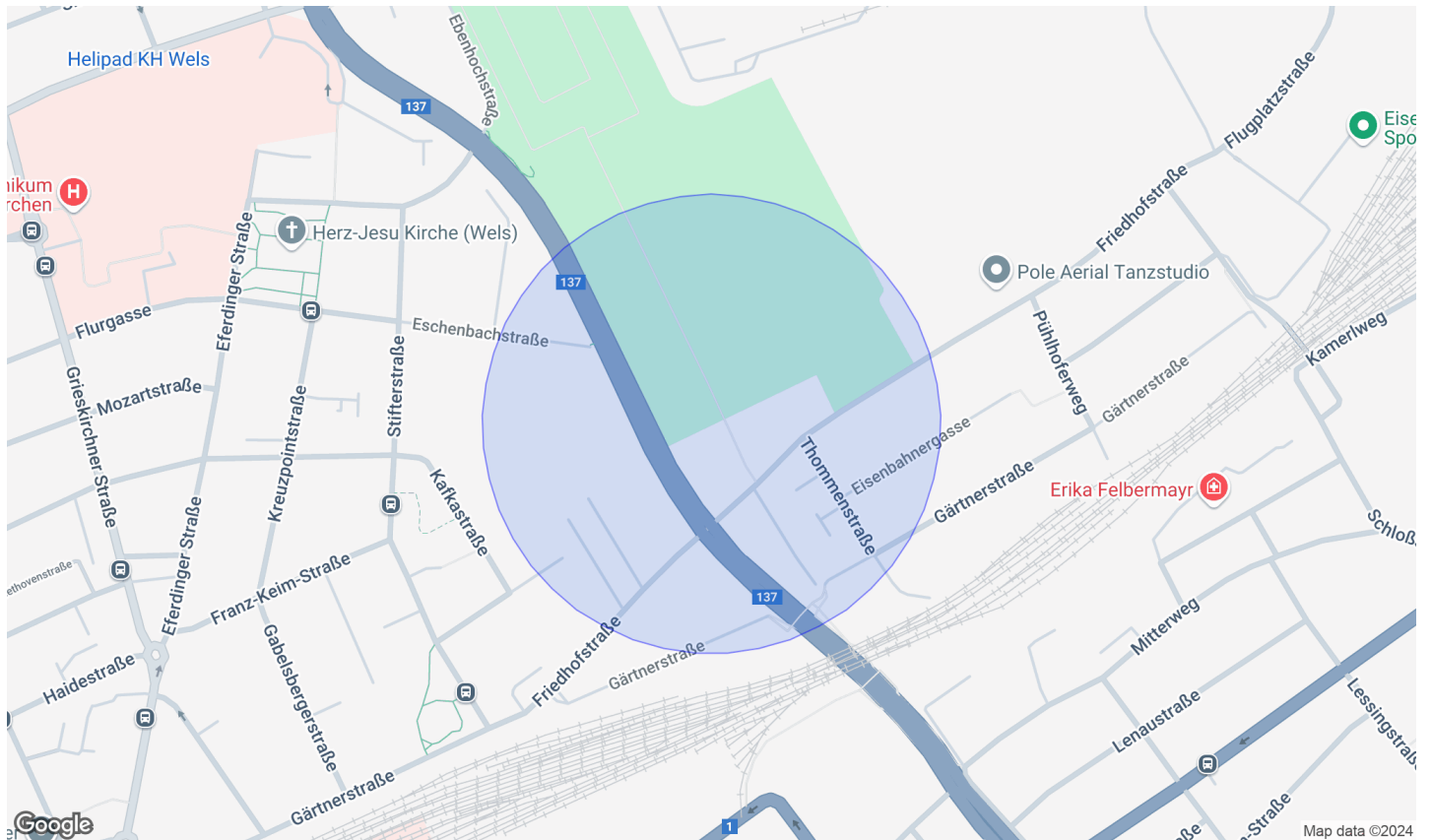
# WEITERE PLÄNE

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