

Eindrucksvolle, moderne, bestens geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit phänomenalen Blick über Wels



Wohnfläche: 115 m²
gebaut: 1968
Zimmer: 4

Kaufpreis: € 292.500,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

BESCHREIBUNG:

Fantastische Gelegenheit über den Dächern von Wels.

Zum Verkauf kommt eine eindrucksvolle, 2019 hochwertig sanierte, helle 4 Zimmer Wohnung mit idealer Raumaufteilung.

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und beeindruckt mit einem modernen Grundriss und einem phänomenalen Blick aus dem 11. Liftstock über Wels. Im Zuge der Sanierung wurden alle Strom und Wasserleitungen, sowie das Badezimmer mit Regendusche, das separate WC, die Böden, Türen und Fenster erstklassig erneuert. Das Gesamtbild der Wohnung ist sehr niveauvoll und nichts für "Langweiler" Eine qualitätsvolle, hervorragend ausgestattete Einbauküche, sowie die verglaste Loggia vervollständigen den wohlüberlegten Grundriss.

Dieser Wohnsitz eignet sich ebenso für die anspruchsvolle Familie, wie gleichermaßen für den Workaholic, um wohnen und arbeiten perfekt zu verbinden.

Aufgrund der zentralen Lage sind viele Nahversorger, Ärzte, Banken, etc. fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Der Bahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Den Grundriss entnehmen Sie bitte dem Anhang im Exposé.
Dieser teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, Eingangsbereich, Garderobe: 16,02m²
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia: 29,04m²
- Zimmer 1: 21,02m²
- Zimmer 2: 15,57m²
- Zimmer 3: 15,57m²
- Hochwertige Markenküche: 9,83m²
- Helles Badezimmer mit Regendusche und separatem WC, Waschmaschinenanschluss: 5,00m²
- Flur zur Küche und Badezimmer: 4m²
- Loggia: 5,17m²

Die Wohnung ist mit voll elektrischen Rollläden rundum ausgestattet.
Außen Stellplätze für PKWs befinden sich im Innenhof und vor dem Gebäude.

Wissenswertes über Wels:

Wels gehört zu den größten Städten Österreichs und ist eine pulsierende Einkaufsstadt mit attraktiven Geschäften und hochwertiger Gastronomie.

Durch die zentrale Lage in Österreich und Nähe zu Deutschland ist Wels zu einer internationalen Kongress- und Messestadt mit großem kulturellem Angebot gewachsen. Die West Autobahn A1, die Welser Autobahn A25 und die Innkreis Autobahn A8 bilden einen Autobahnring um die Stadt. Der bis Herbst 2005 umgebaute Hauptbahnhof ist ein bedeutsamer Knoten im österreichischen Schienenverkehr. Das Klinikum Wels-Grieskirchen gehört zu den größten im österreichischen Vergleich. In Wels gibt es elf Kindergärten, zehn Volksschulen, acht Mittelschulen mit verschiedenen Schwerpunkten wie z.B. Informatik, Sprachen, Sport, sowie Musik. Die FH Oberösterreich stellt die Fakultät für Technik und Umweltwissenschaften in 10 Studienrichtungen da.

Die Stadt Wels trägt seit kurzem das staatliche Gütezeichen "familienfeindliche Gemeinde". Dazu beigetragen haben die Maßnahmen der Gründung des Jugendrats, den Folder "Menschen mit besonderen Bedürfnissen", die Hausbesuche von Familien mit Neugeborenen, den Folder "Gut versorgt in der 2. Lebenshälfte", der Tag der Gesundheit für Senioren und einiges mehr.

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie mich bitte unter:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at
Homepage: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: 115 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC's: 1
Loggias: 1 = 6 m²

Weitere Informationen:

Baujahr: 1968
Möblierungsart: Küche
Zustand: sehr gut
HWB: 130
Klasse HWB: D
fGEE: 3,46
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Betriebskosten: € 407,00

Preisgestaltung:

Kaufpreis: € 292.500,00
Provision: 3 %
**Provision bei Kauf
inkl. Ust:** € 10.530,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.













