Stilvoll Wohnen

ERSTBEZUG NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG

Am Rosenhag 19/14
4600 Wels

Highlights

- Erstbezug nach umfassender Generalsanierung
- Hochwertiger Fischgrätboden
- Moderne Einbauküche
- Stilvolles Badezimmer
- Verglaste Loggia
- Tiefgaragenstellplatz nach Verfügbarkeit anmietbar
- Umgeben von Park-& Grünflächen

Daten

Wohnfläche:	104,60 m²
Zimmer:	3
Stockwerk:	5. OG
Lift:	Ja
Keller:	ca. 2,90 m²

WOHNEN mit Stil

In Wels-Lichtenegg erwartet Sie eine umfassend generalsanierte Eigentumswohnung, die modernes Design, großzügiges Wohnen und eine angenehme Wohnlage miteinander verbindet. Auf ca. 104,60 m² präsentiert sich die Wohnung hell, klar und hochwertig gestaltet. Besonders der großzügige Wohnbereich, der elegante Fischgrätboden und die moderne Küche prägen den stilvollen Gesamteindruck.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoß und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Nach der umfassenden Sanierung steht sie für den Erstbezug bereit und ermöglicht einen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

HOCHWERTIG bis ins Detail

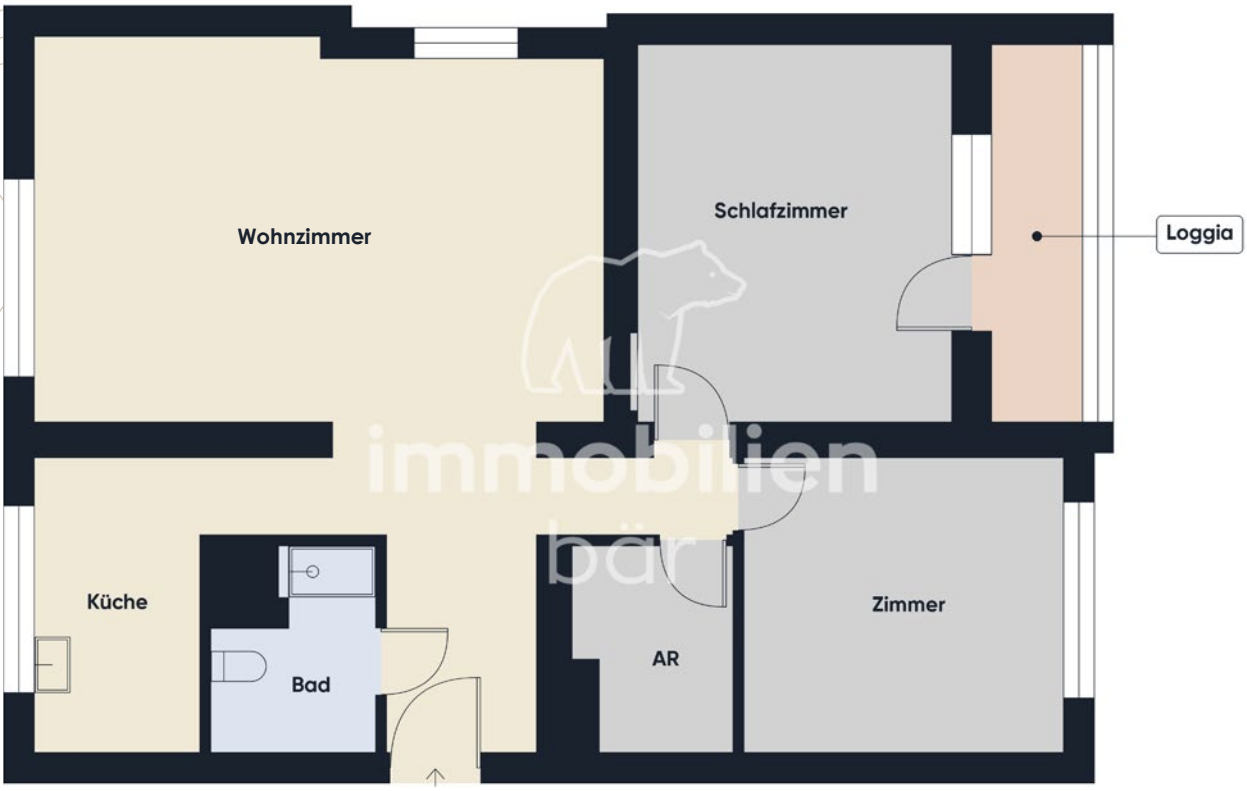
Die Sanierung verleiht der Wohnung einen modernen und hochwertigen Charakter. Helle Wandflächen, der warme Fischgrätboden und die klare Formensprache schaffen ein elegantes Wohnambiente. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Auch das Badezimmer überzeugt mit einer zurückhaltenden, hochwertigen Gestaltung.

Die verglaste Loggia erweitert den Wohnraum um einen geschützten Bereich. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot. Die großzügigen Grünflächen der Wohnanlage schaffen ein angenehm grünes Wohnumfeld.

DETAILS,

die den Unterschied machen.

GRUNDRISS



Wohnfläche

SUMME	104,60 m²
Keller	ca. 2,90 m²

KAUFPREIS

GESAMT:

299.000 €

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRUNDBUCH
KG 51215 Lichtenegg, EZ 1866

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF}	41,30 kWh / m²a	Energieklasse: B
f_{GEE}	1,13	Energieklasse: C

LAGE

Für genauen Standort QR-Code scannen.

CLICK OR SCAN ME

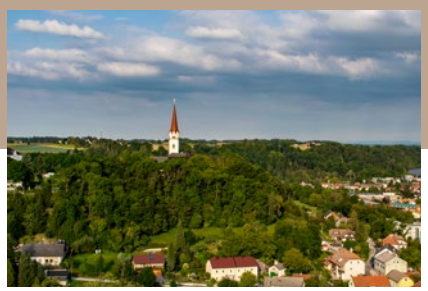
Quelle: www.google.com/maps

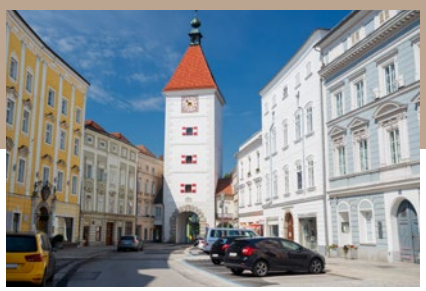
Das Stadtzentrum von Wels ist nur wenige Fahrminuten entfernt, sowie fußläufig erreichbar. Die modernisierte Eigentumswohnung ist gut von der Autobahn und von den Landesstraßen erreichbar, liegt sehr zentral aber auch im Grünen.

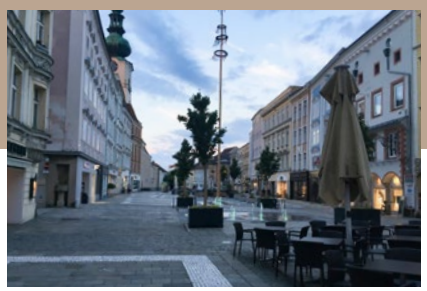
Wels, im Herzen Oberösterreichs, ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Standort für Ihren Lebensmittelpunkt. Inmitten historischer Gebäude im Welser Zentrum schlägt der Puls der Stadt. Feste, Feiern und Geselligkeit sind das Fundament des Zusammenhalts. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln.

Auf einem Streifzug durch die Welser Einkaufsstraßen lässt sich so mancher Geheimtipp entdecken. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen Gaumenfreuden. Die Welser Kaffeehäuser, sowie bei Sonnenschein die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events (Volksfest, Fach- und Publikumsmessen), Kulturgenuss (Stadttheater und -halle, Herminenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Welios®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.

Hat man genug vom Stadtleben, so erreicht man in Windeseile verschiedene Ausflugsziele z.B. Naherholungsplätze an der Traun oder über die Autobahnanbindungen das Alpenvorland oder das Salzkammergut.







ENTFERNUNGEN

Kindergarten	140 m | 2 min
Apotheke	300 m | 4 min
Friseur	10 m | 1 min
Supermarkt	750 m | 3 min
Restaurant	290 m | 4 min
Fitnessstudio	500 m | 7 min

KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär

Christoph Blank BSc.

T: +43 699 10 15 05 15
E: christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht g eignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.