WOHNEN
mit Weitblick

Maria Theresia Straße 19
4600 Wels

HIGHLIGHTS

- Wunderbarer Ausblick
- Tageslichtdurchflutete Räume
- Großzügige Raumgestaltung
- Inkl. Loggia
- Wände geweißt
- Inkl. Lift
- Inkl. Parkplatz, Parkkarte und Kellerabteil
- Zentrale Lage

DATEN

Wohnfläche:	117 m²
Zimmer:	4
Stockwerk:	6
Lift:	ja
Verfügbarkeit:	ab sofort

WOHNUNG mit Weitblick

In der zentrumsnahen Maria Theresia Straße 19 in Wels befindet sich die großzügige 117 m² große Wohnung.

Über den charmanten Vorraum gelangt man in die südöstlich ausgerichtete Wohnung und sogleich in einen lichtdurchfluteten Wohnraum.

Hier ist das Zentrum der Wohnung, über welches man in alle Zimmer, die Küche und auch die Loggia gelangt.

Traumhafter Pluspunkt: Von jedem Zimmer wird man mit einem spektakulären Ausblick – bei Schönwetter bis in die Alpen - belohnt.

WOHNUNG mit Weitblick

Dank Lift oder zu Fuß über das Stiegenhaus gelangen Sie in die Wohnung mit 180 Grad Ausblick, welche sich im 6. Stockwerk des Gebäudes befindet.

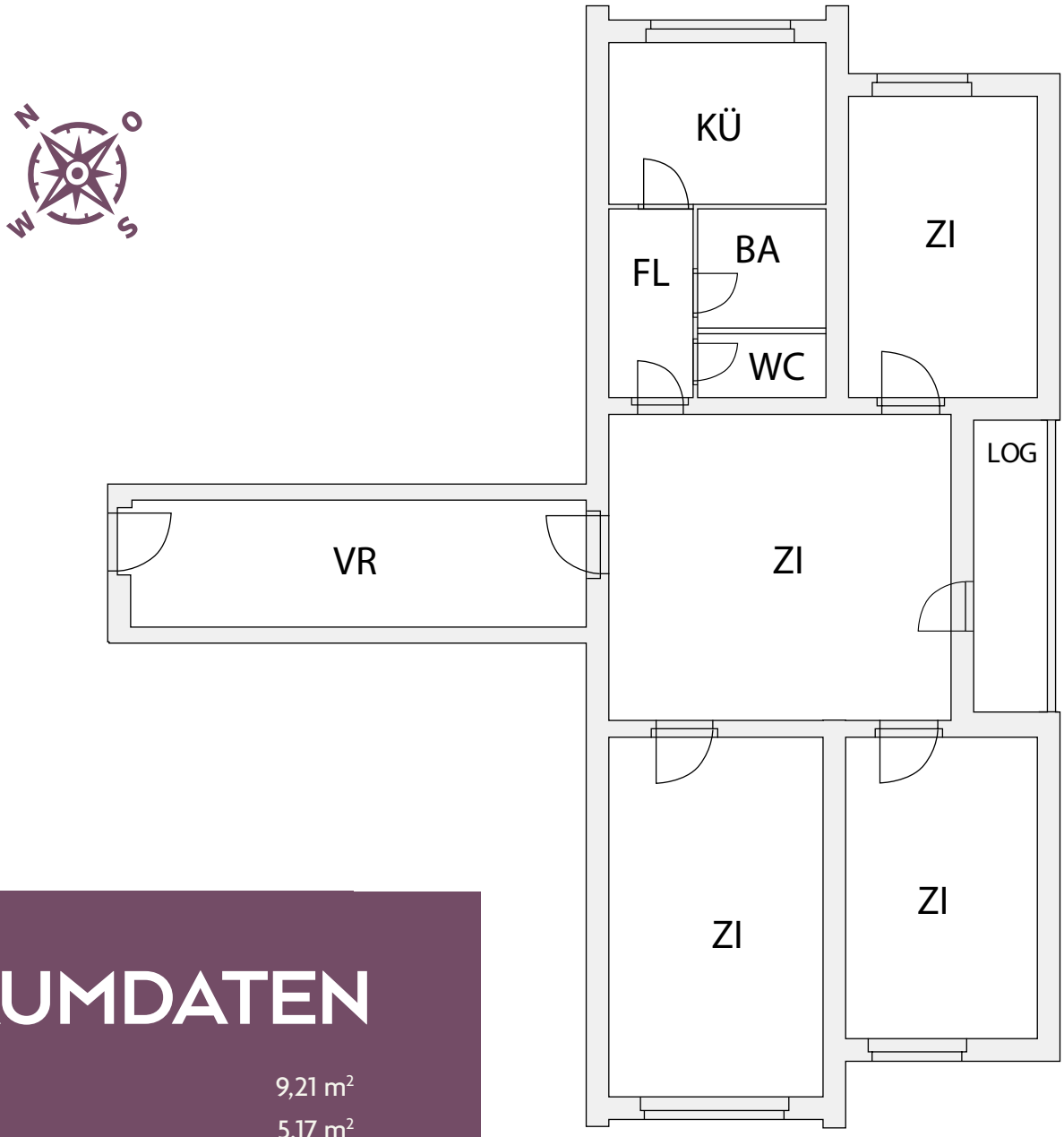
Die 4 geräumigen Zimmer bieten viel Platz und sind praktisch aufgeteilt, außerdem verfügt die Wohnung über eine ausgestattete Küche, ein Bad und WC.

Ebenfalls inkludiert sind ein eigenes Kellerabteil und eine Parkkarte, mit der auf den Parkplätzen der Wohnanlage geparkt werden kann.

Rund um die Wohnung und somit um das Gebäude treffen Sie auf eine freundliche Nachbarschaft.

Wichtige Nahversorger und Einrichtungen für den täglichen Gebrauch finden Sie in unmittelbarer Nähe oder im Herzen von Wels.

PANORAMA



RAUMDATEN

KÜCHE	9,21 m²
LOGGIA	5,17 m²
ZIMMER 1	28,53 m²
ZIMMER 2	20,08 m²
ZIMMER 3	14,54 m²
BAD	4,72 m²
SONSTIGE RÄUMLICHKEITEN	34,75 m²
SUMME	**117 m²**

GRUNDBUCH

KG 51242 | EZ 1248
Grundstücksnr.: 509/6

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF} 81,10 kWh / m²a | Energieklasse: C

f_{GEE} 1,34 | Energieklasse: C

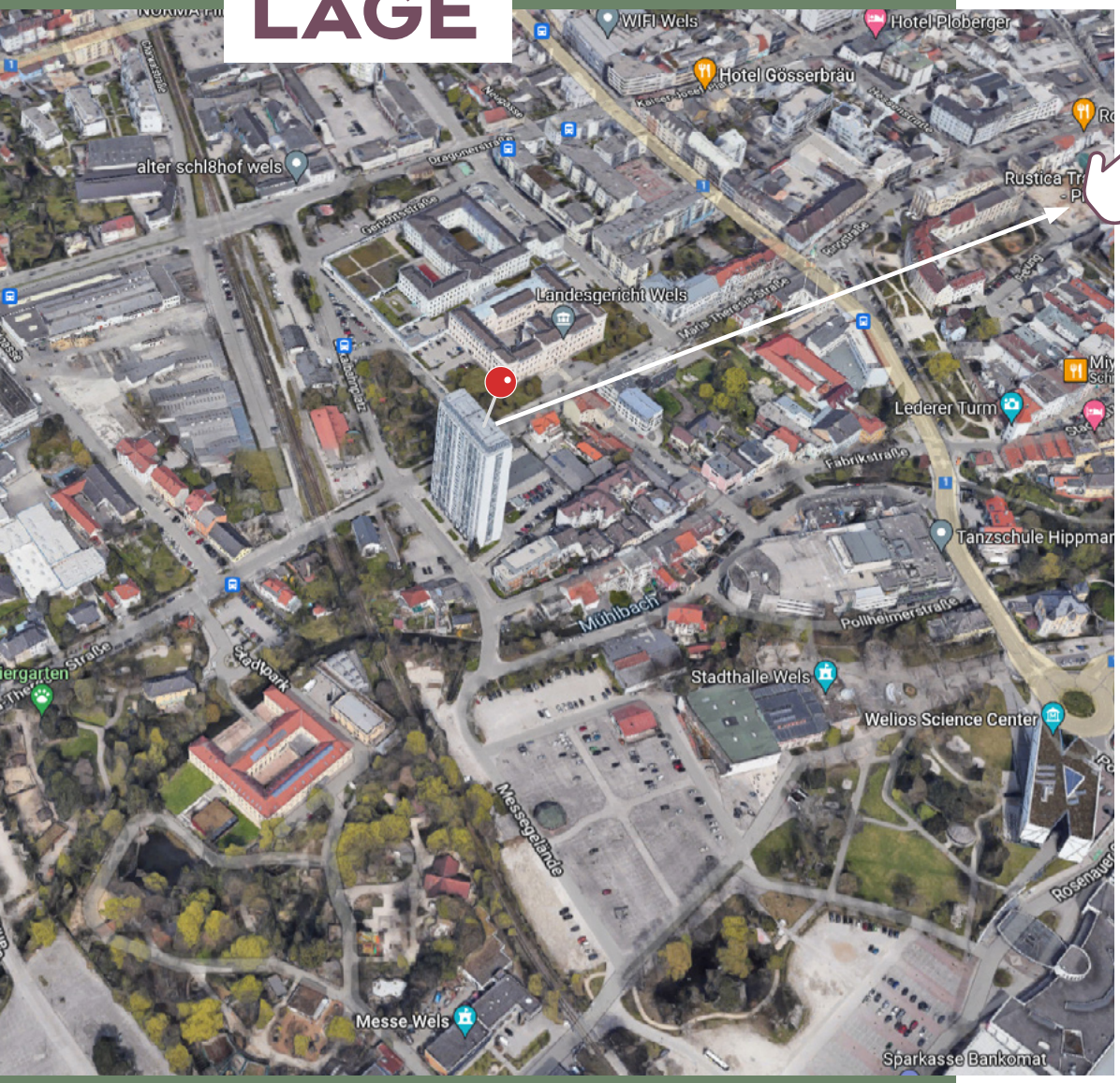
MIETZIENS

Miete (brutto)	EUR 889,35
BK inkl. Wasser & Lift (brutto)	EUR 351,75
HK (brutto)	EUR 102,46
Miete Papierkammerl (brutto)	EUR 5,44
SUMME	**EUR 1.349,-**

PROVISIONSHINWEIS & KAUTION
Provision: 1 BMM | Kaution: 3 BMM

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

LAGE



CLICK OR SCAN ME

WELS

46km² / 63.181 Einwohner*innen

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	190m / 2min
APOTHEKE	500m / 6min
FRISEUR	500m / 6min
SUPERMARKT	450m / 6min
RESTAURANT	260m / 3min
FITNESSSTUDIO	600km / 7min

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.