

Exposé

Wohnung in Wels

Provisionsfrei: Helle, freundliche Wohnung inkl. TG-Stellplatz nahe Traunauen



Objekt-Nr. **OM-330192**

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Krößwang-Ridler
Telefon: +43 680 1179732

4600 Wels
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1979	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	5. OG
Wohnfläche	64,40 m ²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Schlafzimmer	1		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese südwestlich ausgerichtete 2,5 Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch eine sehr gute Raumaufteilung aus. Das großzügig dimensionierte Wohnzimmer kann problemlos einen Essbereich, eine Sofalandschaft sowie einen großen Schreibtisch fürs Homeoffice beherbergen. Dank der südwestlichen Loggia können Sie aber auch jederzeit schönes Wetter genießen! Das Schlafzimmer bietet genug Platz für Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die Einbauküche enthält Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Backofen, Ceranfeld mit Dunstabzug, eine kleine Sitzecke sowie eine Menge Stauraum. Das Bad ist mit sehr edlen, raumhohen Fliesen verkleidet und ist mit einer Badewanne mit Überkopf-Brause, Waschbecken, Bidet und Waschmaschinen/Trockner-Anschluss ausgestattet. Das WC ist separat. Schließlich gehören noch ein praktischer Abstellraum, ein Kellerabteil sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Ausstattung.

Die Wohnanlage verfügt über eine überdurchschnittlich große, sehr gepflegte Gartenanlage. 2012 bis 2014 wurde das Gebäude umfassend thermisch saniert, was in einem hervorragenden HWB-Wert (37 kWh/m²a) und folglich sehr geringen Heizkosten resultiert. Weiters schützen außen montierte Rollläden und eine Markise vor heißen Sommertagen. Das Wohnhaus bietet einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum, einen großen Lift sowie versperrbare Fahrradabteile.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie eine Besichtigung. Jetzt provisionsfrei kaufen und 3,6% Maklergebühr sparen!

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Lichtenegg in der Nähe der Traunauen. Die Umgebung zeichnet sich durch viele Grünflächen und geringe Lärmbelastung aus (ausschließlich 30km/h-Zonen). Gleichzeitig ist sie verkehrsmäßig sehr gut angebunden: Die Haltestelle der gut frequentierten Welser Buslinie 1 ist nur 2 Gehminuten entfernt. Auch Bank, Apotheke, Supermarkt, Imbiss, Cafe und Fitnesscenter sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Wels West kann in 5 Minuten erreicht werden. Die beliebten Fahrradwege entlang der Traun sowie in Richtung Almtal befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Von unten



Von oben

Exposé - Galerie



Küche



Gang



Bad

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse

