



# WOHNEN mit Weitblick



Lindenstraße 22  
4600 Wels

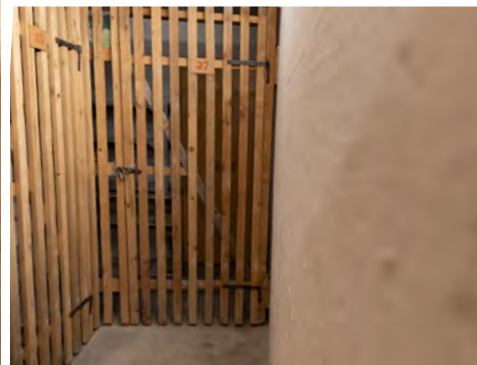


## HIGHLIGHTS

- Traumhafter Weitblick
- helle, tageslichtdurchflutete Räume
- Großzügige Raumgestaltung
- Renoviert
- Inkl. Lift
- Inkl. Kellerabteil
- Mietbarer Tiefgaragenstellplatz
- Zentrale Lage
- Umgeben von Park- & Grünflächen

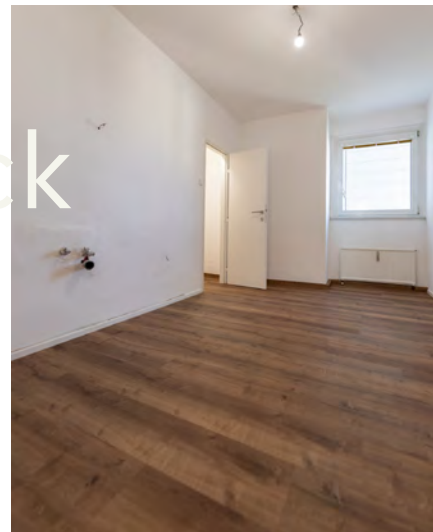
## DATEN

Wohnfläche: **100 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**  
Stockwerk: **9**  
Lift: **ja**  
Verfügbarkeit: **ab sofort**





# WOHNUNG mit Weitblick



In der zentrumsnahen Lindenstraße 22 in Wels befindet sich diese 100m<sup>2</sup> große Wohnung.

Sie ist südwestlich ausgerichtet und verfügt über viele große Panoramafenster, die zum einen Tageslicht in die Wohnung einfallen lassen und zum anderen mit einem 360 Grad Panoramaausblick verzaubern.

Absolut traumhaft: Bei Schönwetter können Sie auch einen Blick auf die Alpen und den Traunstein erhaschen.



# WOHNUNG mit Weitblick

Über den hauseigenen Lift, oder zu Fuß über das Stiegenhaus gelangen Sie in die Wohnung mit Weitblick, welche sich im 9. Stockwerk des Gebäudes befindet.

Die 3 geräumigen Zimmer bieten viel Platz und sind praktisch aufgeteilt. Ein weiterer Pluspunkt ist, neben den hellen Räumen, auch das moderne Erscheinungsbild der Wohnung. Fenster, Türen, Boden, Leitungen und die Fassade wurden kürzlich renoviert.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Keller und ausreichend allgemeine Staufläche runden die Immobilie ab.



Auch rund um die Wohnung und somit um das Gebäude treffen Sie auf ein besonders lebenswertes Umfeld, Sie erwartet eine freundliche Nachbarschaft.

Wichtige Nahversorger und Einrichtungen für den täglichen Gebrauch finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Viel Grün- & Parkfläche ermöglichen eine aktive Freizeitgestaltung an der frischen Luft.



# PANORAMA





## RAUMDATEN

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| KÜCHE          | 11 m <sup>2</sup> |
| SPEISEKAMMER   | 2 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1       | 22 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 2       | 22 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 3       | 15 m <sup>2</sup> |
| SONSTIGE       | 28 m <sup>2</sup> |
| RÄUMLICHKEITEN |                   |

**SUMME 100M<sup>2</sup>**

GRUNDBUCH KG 51215 EZ 1866

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>REF</sub> 41,73 kWh / m<sup>2</sup>a | Energieklasse: B  
f<sub>GEE</sub> 1,01 | Energieklasse: C

## KAUFPREIS

**SUMME EUR 229.000,-**

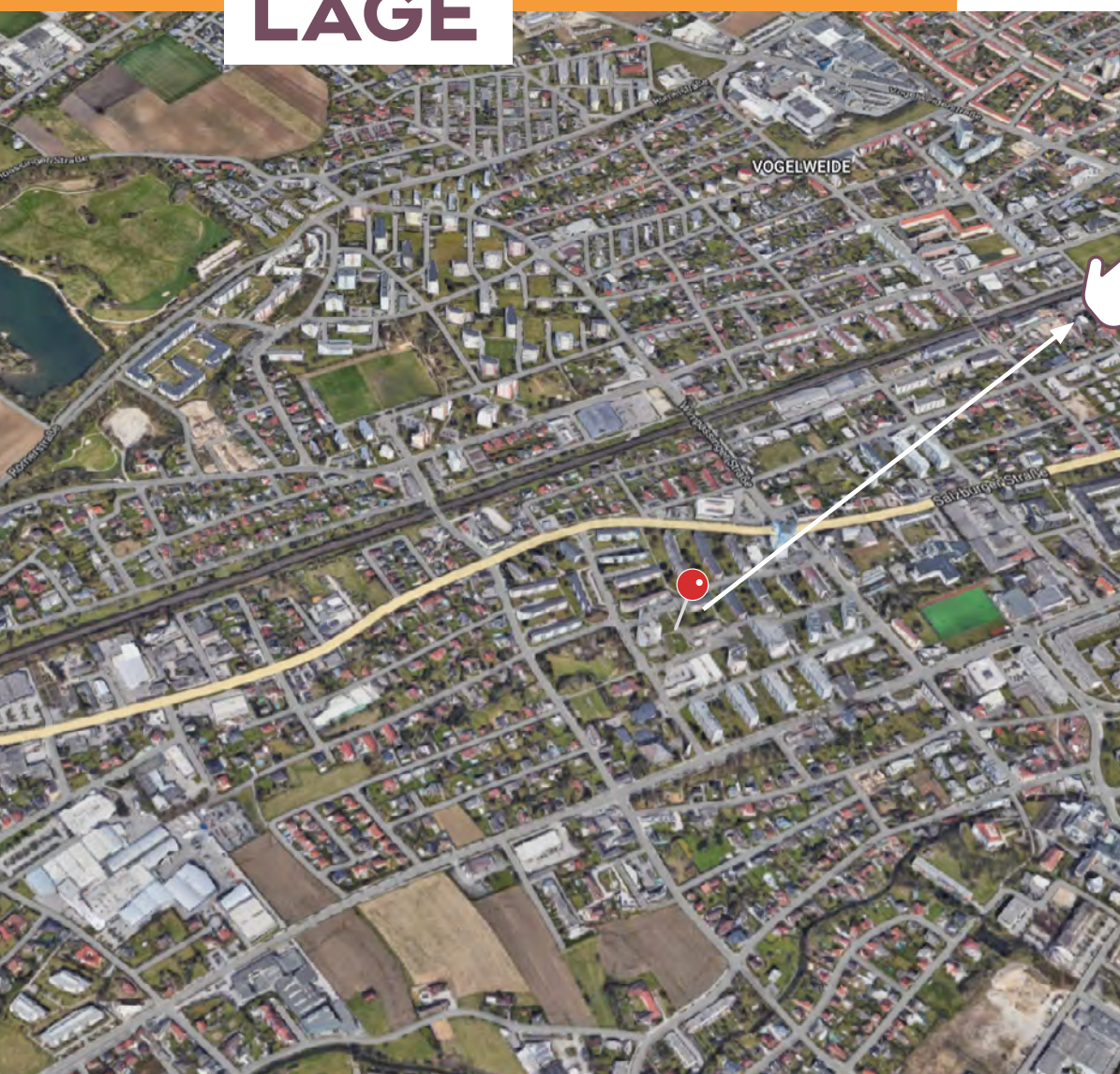
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

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

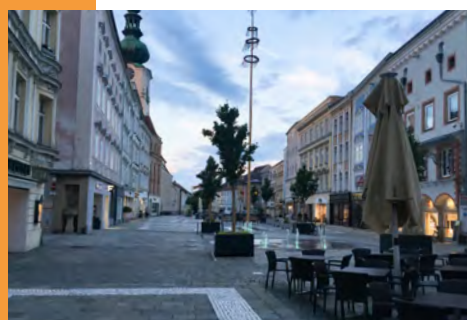




## LAGE



CLICK OR SCAN ME





## WELS 46km<sup>2</sup> / 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 Burgarten 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, Hermenhof, 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

96m / 1min



APOTHEKE

350m / 4min



FRISEUR

160m / 2min



SUPERMARKT

9m / 1min



RESTAURANT

450m / 6min



FITNESSSTUDIO

1,2km / 3min



# KONTAKT

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



Christoph Blank BSc.  
Vermarktung, Vermittlung

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43 (0) 699 10150515

**E** christoph.blank@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

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

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers 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. I Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.