



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.



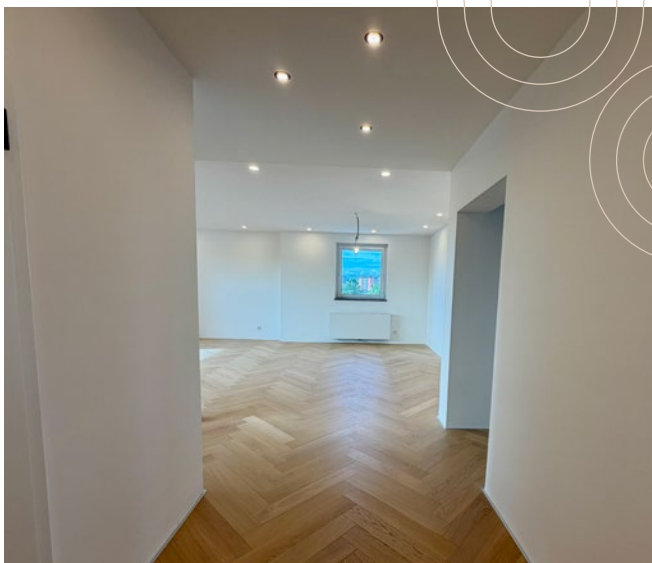
Die verglaste Loggia erweitert den Wohnraum um einen geschützten Bereich. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot. Die großzügigen Grünflächen der Wohnanlage schaffen ein angenehm grünes Wohnumfeld.



DETAILS,



die den
Unterschied
machen.





GRUNDRISS



Wohnfläche

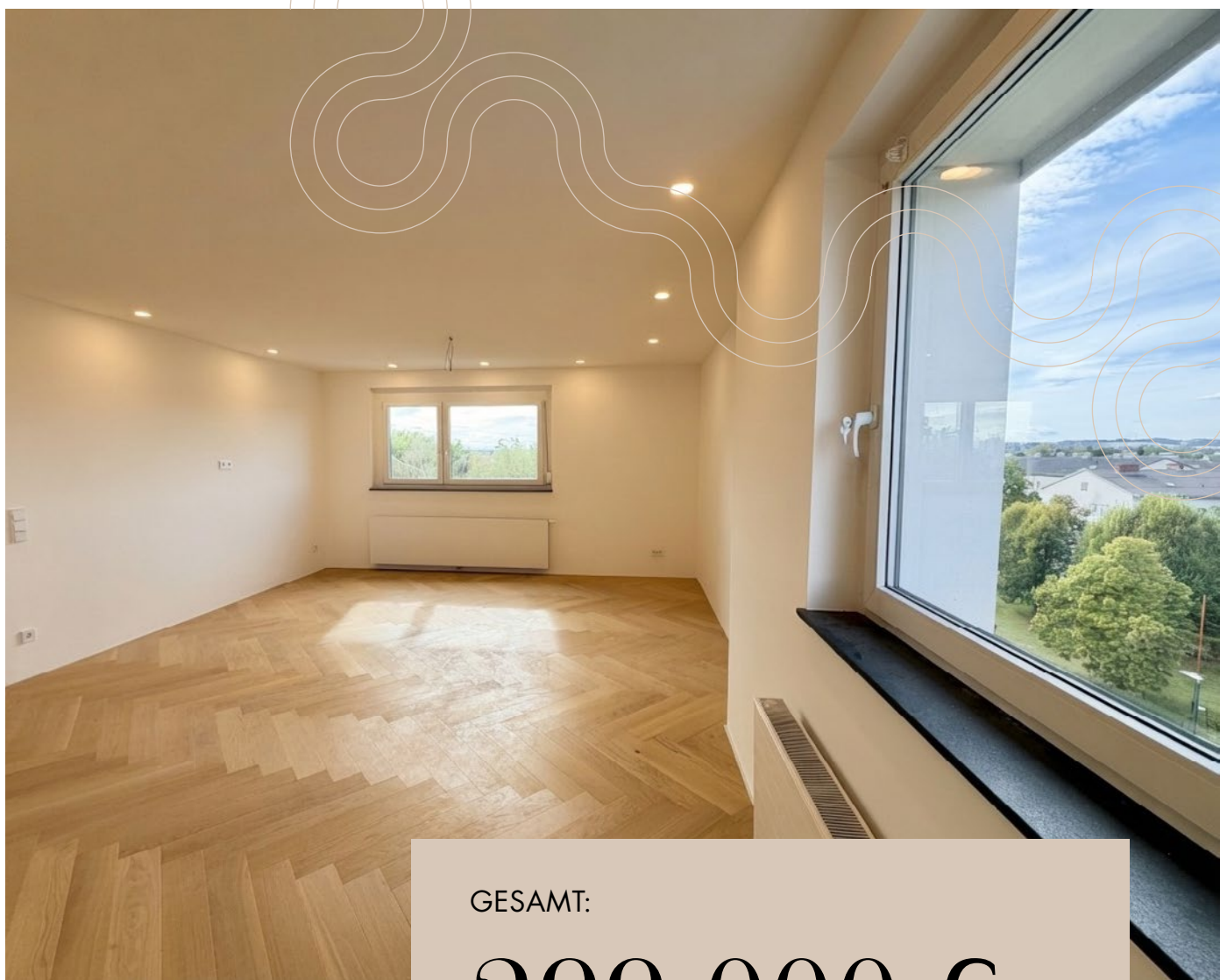
SUMME **104,60 m²**

Keller **ca. 2,90 m²**





KAUFPREIS



GESAMT:

299.000 €

GRUNDBUCH

KG 51215 Lichtenegg, EZ 1866

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF} 41,30 kWh / m²a | Energieklasse: B

f_{GEE} 1,13 | Energieklasse: C

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.



LAGE

Für genauen
Standort QR-Code
scannen.



CLICK OR SCAN ME



Quelle: www.google.com/maps



WELS

46 km² | 66.000 Einwohner*innen



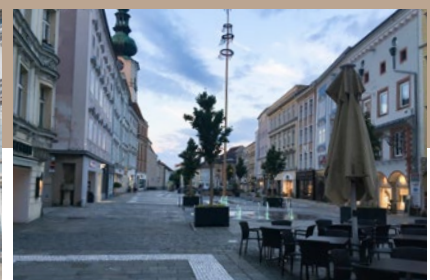
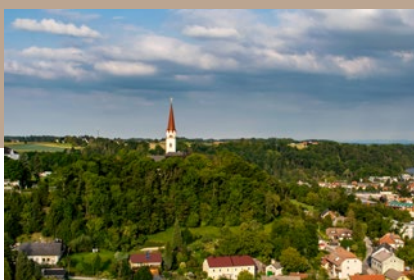
Das Stadtzentrum von Wels ist nur wenige Fahrminuten entfernt, sowie fußläufig erreichbar. Die modernisierte Eigentumswohnung ist gut von der Autobahn und von den Landesstraßen erreichbar, liegt sehr zentral aber auch im Grünen.

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 (Stadtheater und -halle, Herminenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Weldomorado) 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 geeignet - 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.