

# HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058  
Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 0664 450 90 58  
Fax: 07941 70555



**Immobilie:** 2974/350 – IH80-AUFREGEND LEBEN IN DER PULSIERENDEN INNENSTADT VON WELS

**Adresse:** Dragonerstraße  
4600 Wels  
Ums Eck vom Kaiser-Josef-Platz

## Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	weitestgehend ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut	Baujahr:	2004
Lage:	Zentral, Innenstadt	Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubauarchitektur
Beziehbar ab:	3 Monate ab Kauf	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis Ausstellung:	16.08.2004
Zustand:	Neubau nach 1945	Energieverbrauch:	45 kWh/m <sup>2</sup> a
Sanierungsart:	unsaniert	Wärmeschutzklasse:	B
Gebäudezustand:	Sehr gut	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	Ja	Senioren geeignet:	ja
Orientierung Haupträume:	Süd	Familien geeignet:	ja
Mit Grünblick:	nein	Penthouse:	nein
Mit Ausblick:	nein	Vorsorgewohnung:	ja
Stockwerk:	2. Obergeschoss	Maisonette:	nein
Heizungsart:	Fußbodenheizung	WG geeignet:	ja
Energiequelle Heizung:	Zentrale Gasheizung	teilw. Ordination mögl.:	nein
Lüftung:	keine	Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Energiequelle Lüftung:	keine		
Höhe:	2,6		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	76,99 m <sup>2</sup>	Kellerfläche:	4,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,30 m <sup>2</sup>	Kellerart:	Kellerabteil
Grünfläche:	0,00 m <sup>2</sup>	Garten:	Nein
Zimmer, Anzahl:	3	Garagenplätze, Anzahl:	1
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Lift:	Ja	Garage gesamt:	13,15 m <sup>2</sup>
Terrassen, Anzahl:	0	Abstellplätze, Anzahl:	0
Terrassenfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>	Abstellplätze gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze:	Eigentum
Loggienfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>	Möblierung:	Küche
Balkone, Anzahl:	1	Türen:	Holztür
Balkonfläche:	7,31 m <sup>2</sup>	Fenster:	Kunststoff
Bäder, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett
Anzahl Nebenräume:	0		

## Preise

Kaufpreis:	180 000,00 EUR inkl. 70.000 EUR Wohnbauförderung mon. 83,31EUR
Betriebskosten inkl. TG:	150,03 EUR
Heizkosten:	41,37 EUR
Warmwasser:	16,89 EUR
Rücklage/Instandhaltung:	11,38 EUR
<b>GESAMTAUFWAND</b>	<b>219,67 EUR</b>

## Details

---

### LEBEN MIT ALL SEINEN BESONDEREN VORZÜGEN DES STADTLEBENS

Nur einen Steinwurf entfernt vom Kaiser Josef Platz, befindet sich die Wohnung in der abwechslungsreichen Innenstadt von Wels. Alle 3 Stadtplätze von Wels sind zu Fuß innerhalb von 5min zu erreichen. Mehr dazu später.

Die 2004 errichtete Wohnung befindet sich im 2. Stock, hofseitig ausgerichtet und sonnig gelegen. Mit ihren gemütlichen 76m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Sie viel Spielraum zum Einrichten und persönlichen Wohnstil kreieren.

Besonders lässig ist der offen gehaltene Wohn-Essbereich mit knapp 38m<sup>2</sup> und der halboffen angelegten Küche. Im Wohnzimmer lassen sich durchaus größere Couch und Lounge Sessel platzieren. Ob man den Essbereich (so wie jetzt durch einen Raumteiler) separat anlegen will, oder ebenso offen halten möchte ist Geschmackssache.

Die Küche ist wie schon gesagt halboffen zum Wohnzimmer hin errichtet, wäre aber auch über den Vorraum zu begehen. Wenn man schon die Wohnung auf sich abgestimmt neugestalten möchte, besteht eventuell auch die Möglichkeit die neue Küche in einen Bar/Essbereich übergehen zu lassen.

Aufgrund des sehr großen, offenen Hauptwohnbereiches stehen ihnen einfach viele Einrichtungs- und Gestaltungsideen offen, ihren eigenen Stil und Dekorationswunsch zu verwirklichen. Gerade im Oberflächenbereich (Böden, Wände, Türen) lässt sich so vieles ohne größere, finanzielle Investitionen schaffen.

Über das Wohnzimmer gelangen sie auch auf ihren Balkon. Mit knapp 6m<sup>2</sup> ist dieser groß genug um Rattan Sessel, kl. Bänke und einen Tisch mit Sonnenschirm zu platzieren. Dieser wird von der Sonne den Großteil des Tages umschmeichelt.

Die 2 Schlafzimmer der Wohnung sind im Süden und Norden der Wohnung situiert. Das Hauptschlafzimmer betreten sie über das Wohnzimmer. Das zweite Zimmer erreichen Sie räumlich und dadurch akustisch vom Wohnbereich getrennt über die Diele. Dies hat insofern einen großen Lärm-Vorteil, wenn sie mit einem Kind einziehen werden! Dieses Zimmer würde sich aufgrund seiner Größe von knapp 11m<sup>2</sup> auch als Homeoffice oder Schrank- und Bekleidungszimmer hervorragend eignen.

Das Bad hat eine Badewanne, Handtuchheizkörper und Anschluss für die Waschmaschine.

Wie eingangs gesagt, befindet sich die Wohnung in kurzer Distanz zu den Welser Stadtplätzen. Alles was Sie an Infrastruktur und Dinge des täglichen Bedarfes benötigen ist ausreichend vorhanden.

Aufgrund der noch sehr hohen und attraktiven Wohnbauförderung spricht diese Wohnung gerade junge Menschen als Käufer an. Für Singles, kinderlose Pärchen wäre die Wohnung nahezu perfekt. Aber auch ältere Personen, speziell Pensionisten würden perfekt zu dieser Wohnung passen

### WARUM SINGLES UND PÄRCHEN

- Die Wohnung hat alles was man zum chilligen Wohnen benötigt
- Das abwechslungsreiche Shopping, Gastronomie und Nachtleben liegt quasi vor der Tür

(Café Levinsky, Caffè da Mika, Oskar´s, Osteria de Nonna Nena, Naschmarkt, Wildwechsel uvm.)

- Bushaltestelle liegt vor der Tür.

#### WARUM PENSIONISTEN

- 100% barrierefreie Wohnung
- Wochenmarkt Wels (herrliche Lebensmittel und Schmankerl) 1x die Woche im Innenhof der Wohnanlage
- Einkaufen ohne eigenem Fahrzeug
- Apotheke Einhorn 5min entfernt
- Sehr dichtes Netz an praktischen Ärzten und Fachärzten (nächstes Ärztezentrum 15min Fußminuten)
- Umfangreiches kulturelles Angebot in der Innenstadt

Wenn Ihnen die Wohnung laut Beschreibung für Sie interessant klingt, dann zögern Sie nicht und vereinbaren gemeinsam mit uns einen ersten „Verlobungstermin“.

KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite

<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie BARRIEREFREI ist.

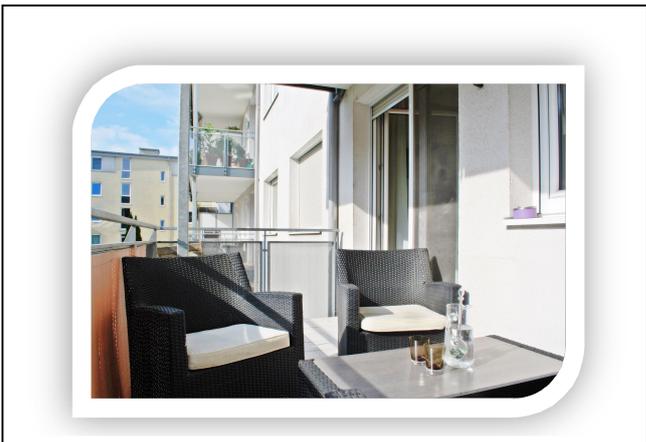
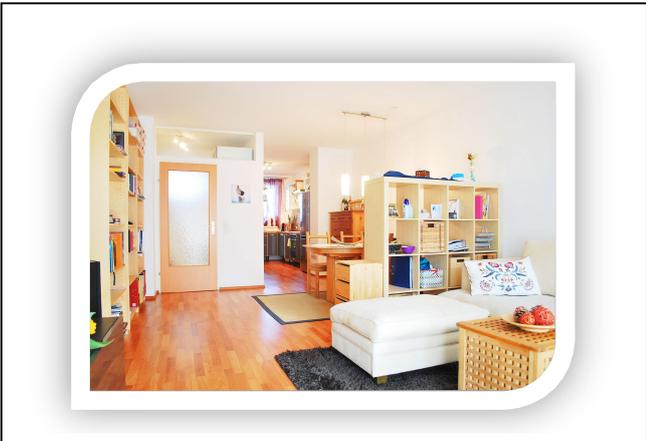
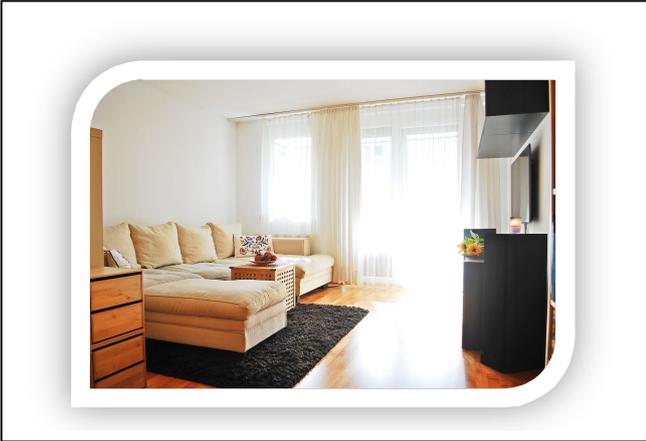
Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer wo wir Sie erreichen können beantworten werden!

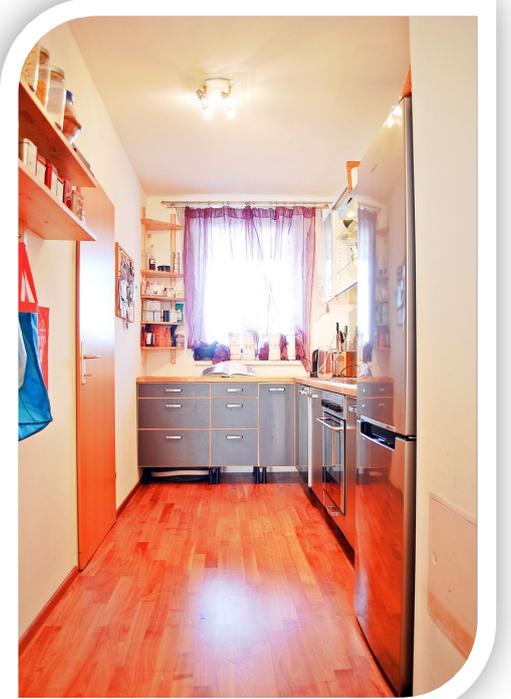
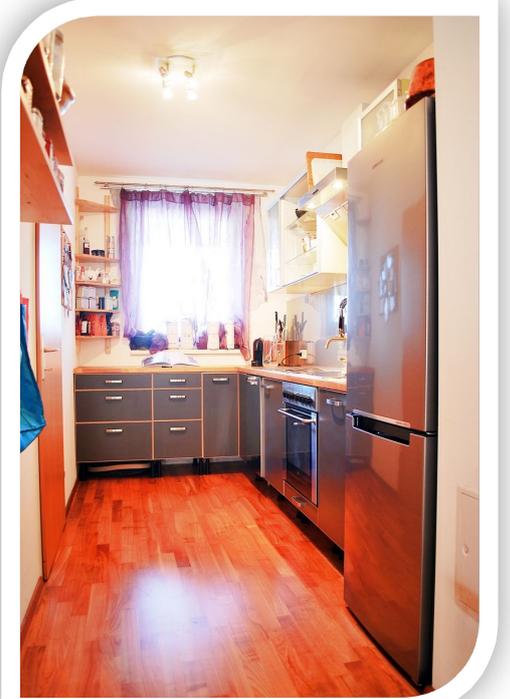
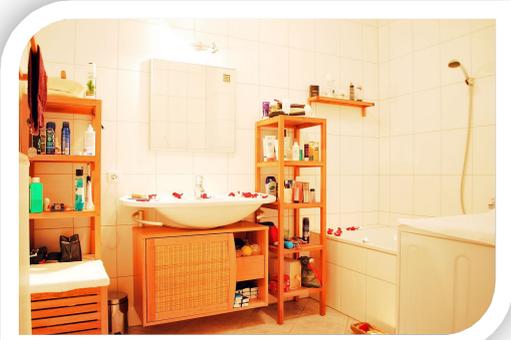
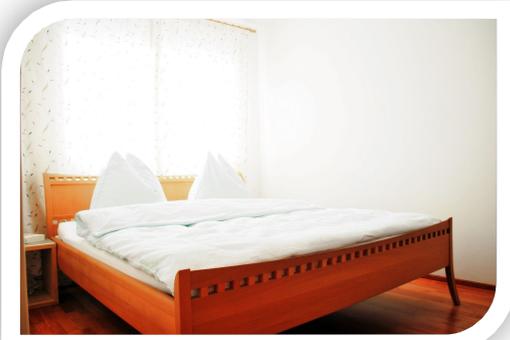
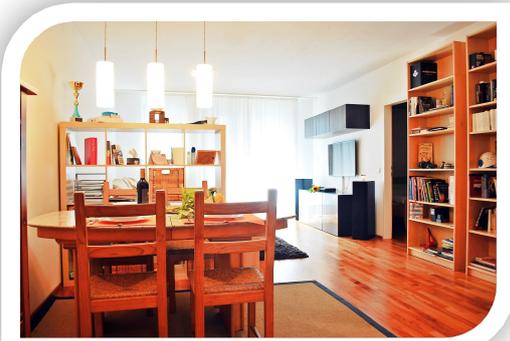
Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Fa. Huber Immobilien OG berechtigt ist, Ihnen laufend Informationen zu neuen Immobilienangeboten per E-Mail zukommen zu lassen bis Sie diese abbestellen. Möchten Sie keine Zusendungen erhalten, dann teilen Sie uns das bitte in Ihrer E-Mailanfrage sofort mit.

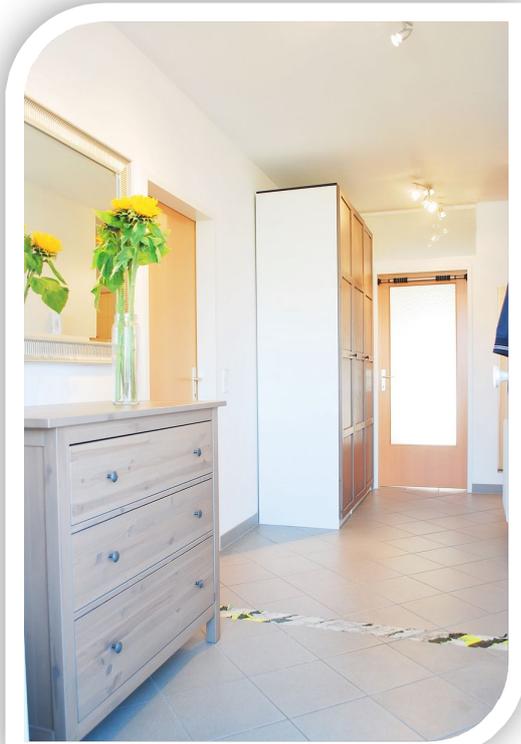
Vielleicht, dürfen wir Sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft. Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf

Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG "Da bin ich Zuhause"

Bilder & Grundrisse









### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss sowie die Innenaufnahmen der Wohnung sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen



Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG – *Da bin ich Zuhause*  
Neumarkt im Mühlkreis

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer wo wir sie erreichen können beantworten werden!

Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Fa. Huber Immobilien OG berechtigt ist, Ihnen laufend Informationen zu neuen Immobilienangeboten per E-Mail zukommen zu lassen bis Sie diese abbestellen.

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Huber Immobilien OG das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Firma Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Die Gesamtprovision wird vom/von den Eigentümern(n) bezahlt. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressenten(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.