

Moderne  
Wohnung  
mit Balkon im  
StadtwohnparkWels

TOP F11

Maria-Theresia-Straße 54 - Top F11 | 4600 Wels

# 1. Daten

Wohnfläche: **ca. 54,58 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche: **ca. 4,2 m<sup>2</sup>**

Loggiafläche: **ca. 18,28 m<sup>2</sup>**

Etage: **2. Etage**

Zimmer: **2**

Bäder: **1**

WCs: **1**

Keller: **1**

Loggien: **1**

Stellplätze: **1**

Nutzungsart: **Wohnen, Anlage**

Schlüsselfertig: **Ja**

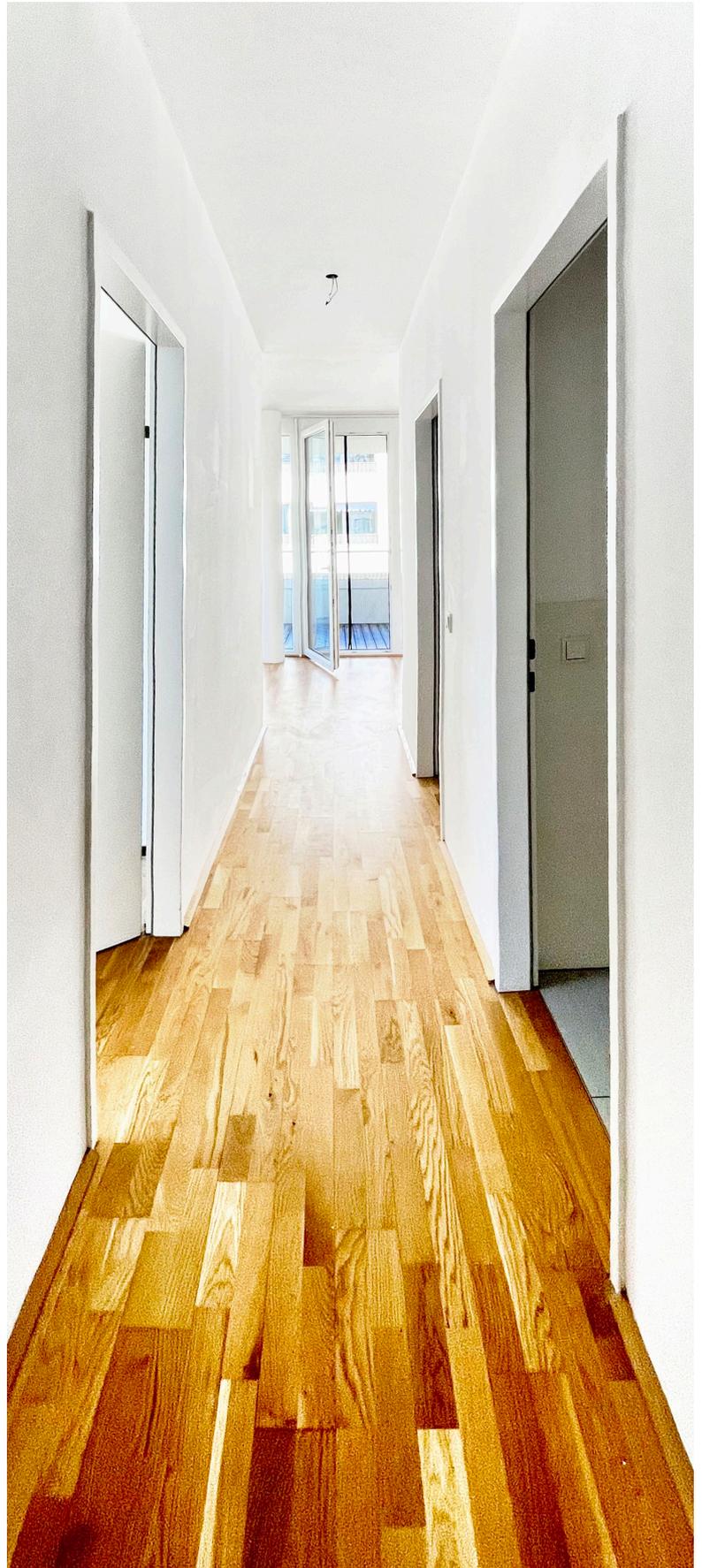
Beziehbar: **sofort**

Mobiliar: **Küche, Bad**

Erschließung: **vollerschlossen**

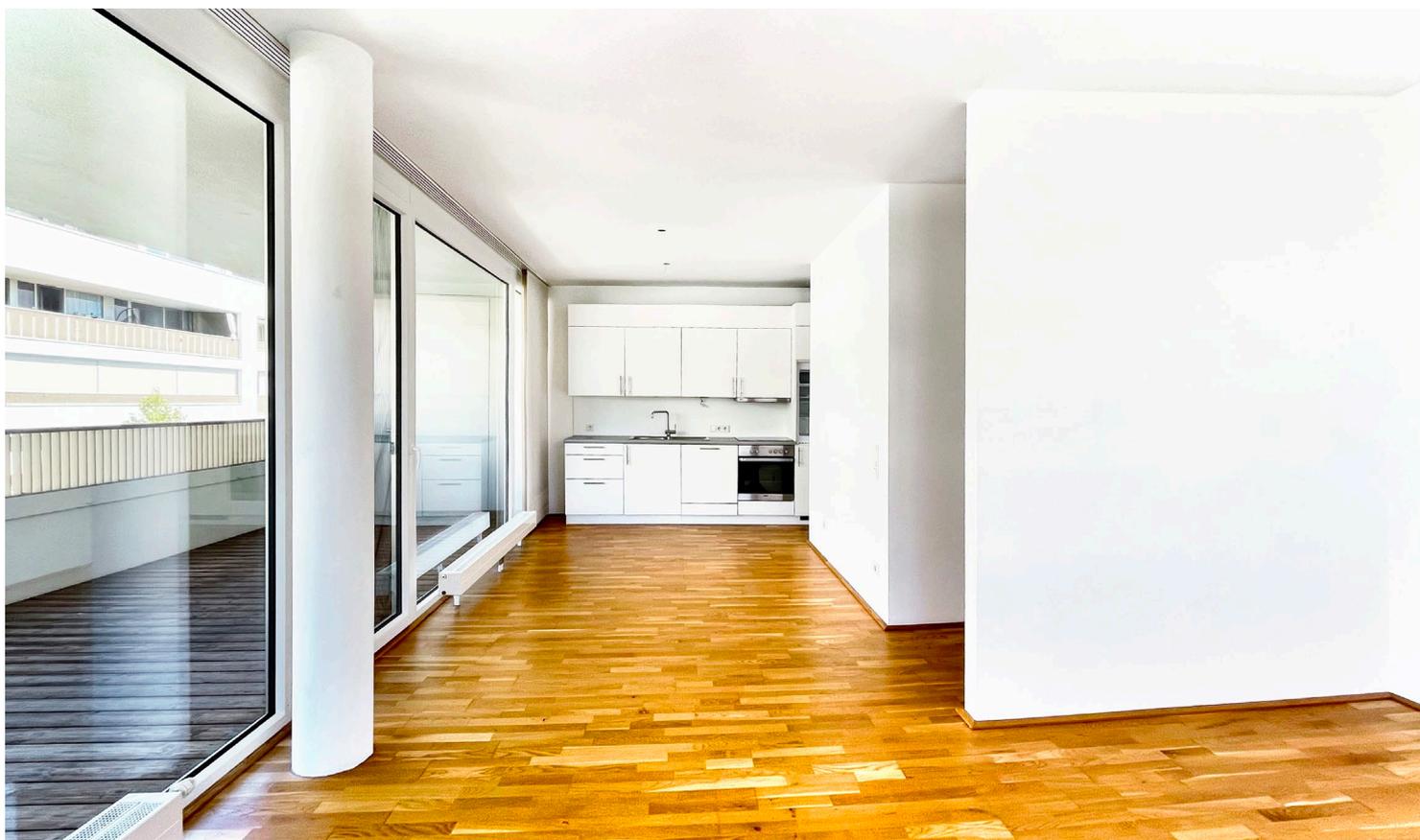
Bauart: **Neubau**

Baujahr: **2012**



NEUWERTIGE WOHNUNG  
IN ZENTRALER LAGE

Zum Verkauf steht diese einzigartige Wohnung im Stadtpark Wels Haus F. Das Gebäude wurde 2012 mit hochwertigen Materialien und viel Grünfläche rundherum errichtet. Auf 54,58m<sup>2</sup> bietet die geschickte Raumaufteilung ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad, und ein WC. Auch ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz sind vorhanden. Eine 18,28m<sup>2</sup> große, ostseitig ausgerichtete Loggia lädt zum Entspannen in der Sonne ein. Die Wohnung zeichnet sich außerdem durch ihre hervorragende, zentrale Lage aus. Alle wichtigen Nahversorger und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.





## 2. Highlights

- Sehr praktische Raumaufteilung
- Große Loggia mit ostseitiger Ausrichtung
- Hochwertige Materialien
- Josko Fenster
- Küche inklusive
- Lift
- Inkl. Tiefgaragenstellplatz
- Inkl. Kellerabteil
- Ruhige Lage mit viel Grünflächen

# F11

Moderne Wohnung mit  
Balkon im Stadtpark Wels

## AUSSTATTUNG

Boden: **Fliesen, Parkett**

Fahrstuhl: **Personenaufzug**

Befehung: **Fernwärme**

Ausblick: **Grünblick**

Balkon: **Ostbalkon / -terrasse**

Elektrik: **Glasfaseranbindung**

WCs: **Gäste-WC**

Bad: **Badewanne**

Küche: **Einbauküche**

Stellplatzart: **Tiefgarage**

Extras: **Gartennutzung,  
Kinderspielplatz**



## 3.

## Grundriss



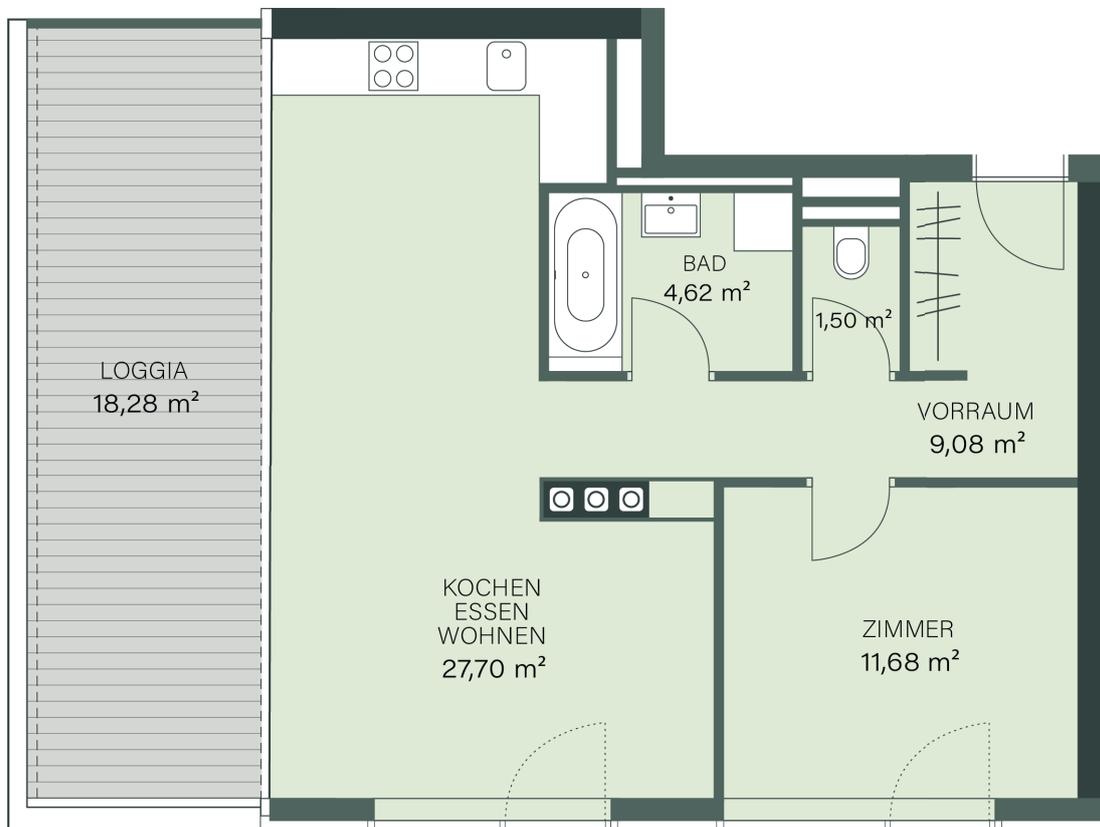
## ENERGIEAUSWEIS

HWB: B 46,3 kWh/m<sup>2</sup>af<sub>GEE</sub>: B 0,98

Gültig bis 13.09.2030

VORRAUM: 9,08 m<sup>2</sup>ZIMMER: 11,68 m<sup>2</sup>WC: 1,50 m<sup>2</sup>BAD: 4,62 m<sup>2</sup>

KOCHEN -

ESSEN - WOHNEN: 27,70 m<sup>2</sup>GESAMT: 54,58 m<sup>2</sup>LOGGIA: 18,28 m<sup>2</sup>

# F11

Moderne Wohnung mit  
Balkon im Stadtwohnpark Wels



Preis



**EUR 244.000,00 -**

Betriebskosten:	224,83 €
Heizkosten:	36,79 €
Reparaturrücklage:	58,71 €
Parkplatz:	10,11 €
Umsatzsteuer:	31,86 €

Monatliche  
Gesamtbelastung: 362,30 €

(Reparaturrücklage per 16.07.2025: EUR 79.386,29)

#### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust., sowie 1,1% Grundbucheintragungsgebühr und 3,5% Grunderwerbsteuer an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



# F11

## Moderne Wohnung mit Balkon im Stadtwohnpark Wels



**69.517 Einwohner\*Innen | 45,9 km<sup>2</sup>**

Wels, die zweitgrößte Stadt Oberösterreichs, vereint urbanes Flair mit historischem Charme.

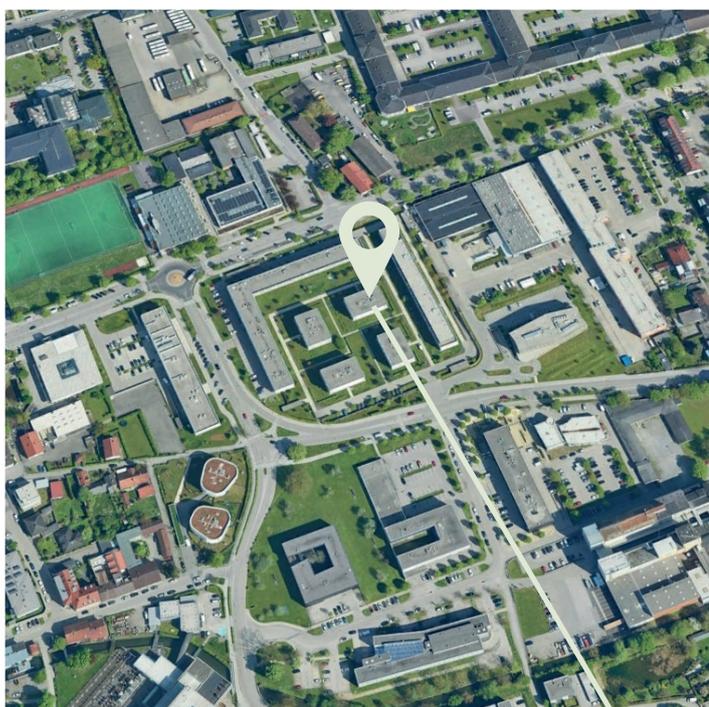


Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 69.517 Einwohner\*innen ist die Stadt ein attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort. Von historischen Bauwerken wie dem Welser Schloss bis hin zu modernen Einkaufszentren – hier wird jeder fündig. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen Gaumenfreuden.

Die Welser Kaffeehäuser und, bei Sonnenschein, die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events, Kulturgenuß, Sport oder andere Freizeitangebote - die Lust am Leben wird in Wels gefeiert. Darüber hinaus zeichnet sich Wels durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die umliegenden Städte aus, sodass Sie von Ihrem neuen Zuhause aus bequem alles erreichen können. Wels ist die ideale Stadt für alle, die urbanes Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität suchen.



# 6. Entfernungen



- Kindergarten: 550m / 7min zu Fuß
- Apotheke: 600m / 8min zu Fuß
- Bahnhof: 2,5km / 6min mit dem Auto
- Mittelschule: 1,7km / 5min mit dem Auto
- Friseur: 240m / 3min zu Fuß
- Supermarkt: 50m / 1min zu Fuß
- Restaurant: 55m / 1min zu Fuß
- Fitnessstudio: 450m / 6min zu Fuß



Quelle: Google Earth

F11

Moderne Wohnung mit  
Balkon im Stadtpark Wels



F11

Moderne Wohnung mit  
Balkon im Stadtpark Wels



F11

Moderne Wohnung mit  
Balkon im Stadtpark Wels



# KONTAKT

“  
Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär



**Christoph Blank BSc.**

**M** +43 699 1015 0515

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

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[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 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. 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.