Exklusive Villa mit Garten und Pool auf traumhaftem Grundstück zu kaufen!

Objektnummer: 6894/251

Eine Immobilie von CONCEPT-REAL - VESTA Immo-Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4616 Weißkirchen an der Traun
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,00 m²
Gesamtfläche:	311,26 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	630,00 m²
Keller:	124,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Heizkosten:	353,00 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten: Gemeinde u. Vers. € 353,00: gesamten Stromkosten (inkl. Hzg)

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

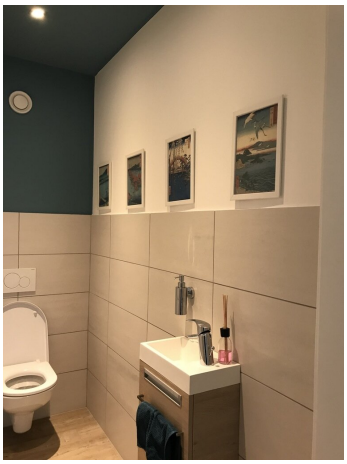
Mag. Dietmar Stelzl

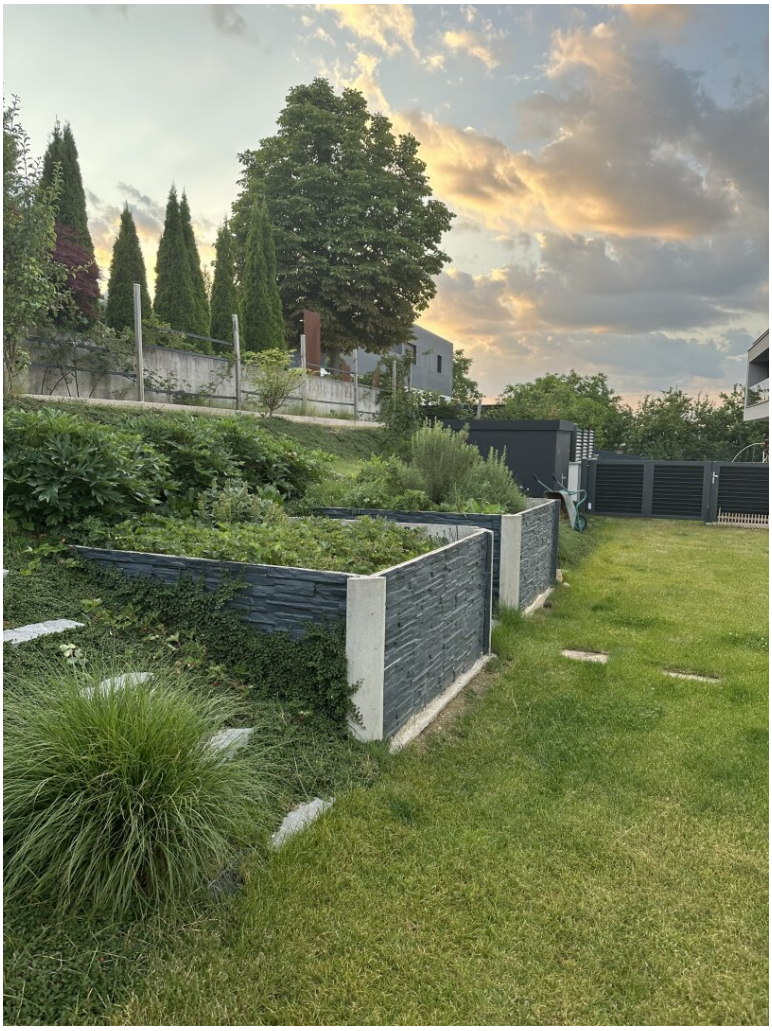
CONCEPT-REAL - V
Traunerstraße 61/6
4050 Traun

T +43 7229 93085
H +43 676 4878361

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

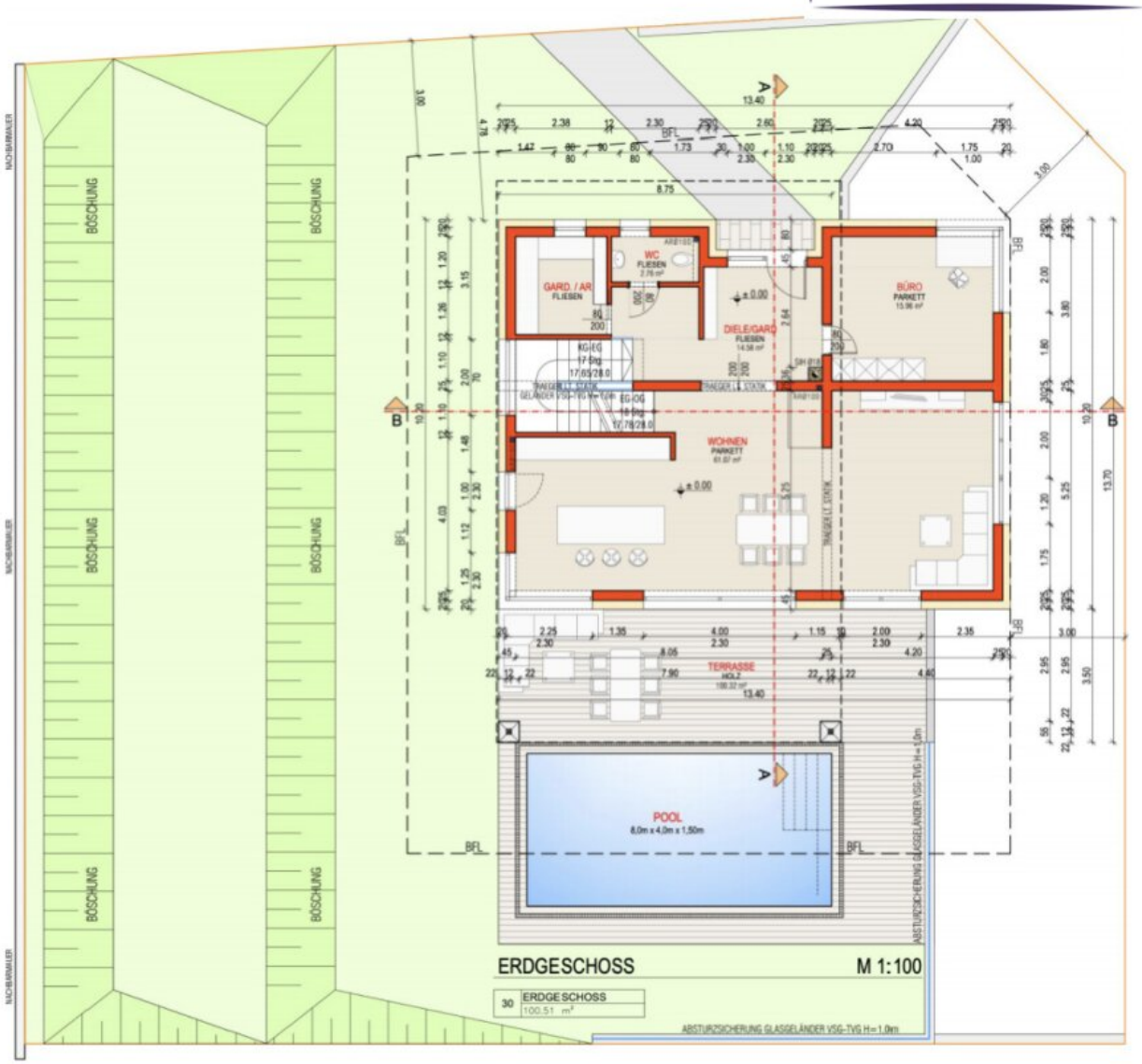
R&D





Grundrissplan EG

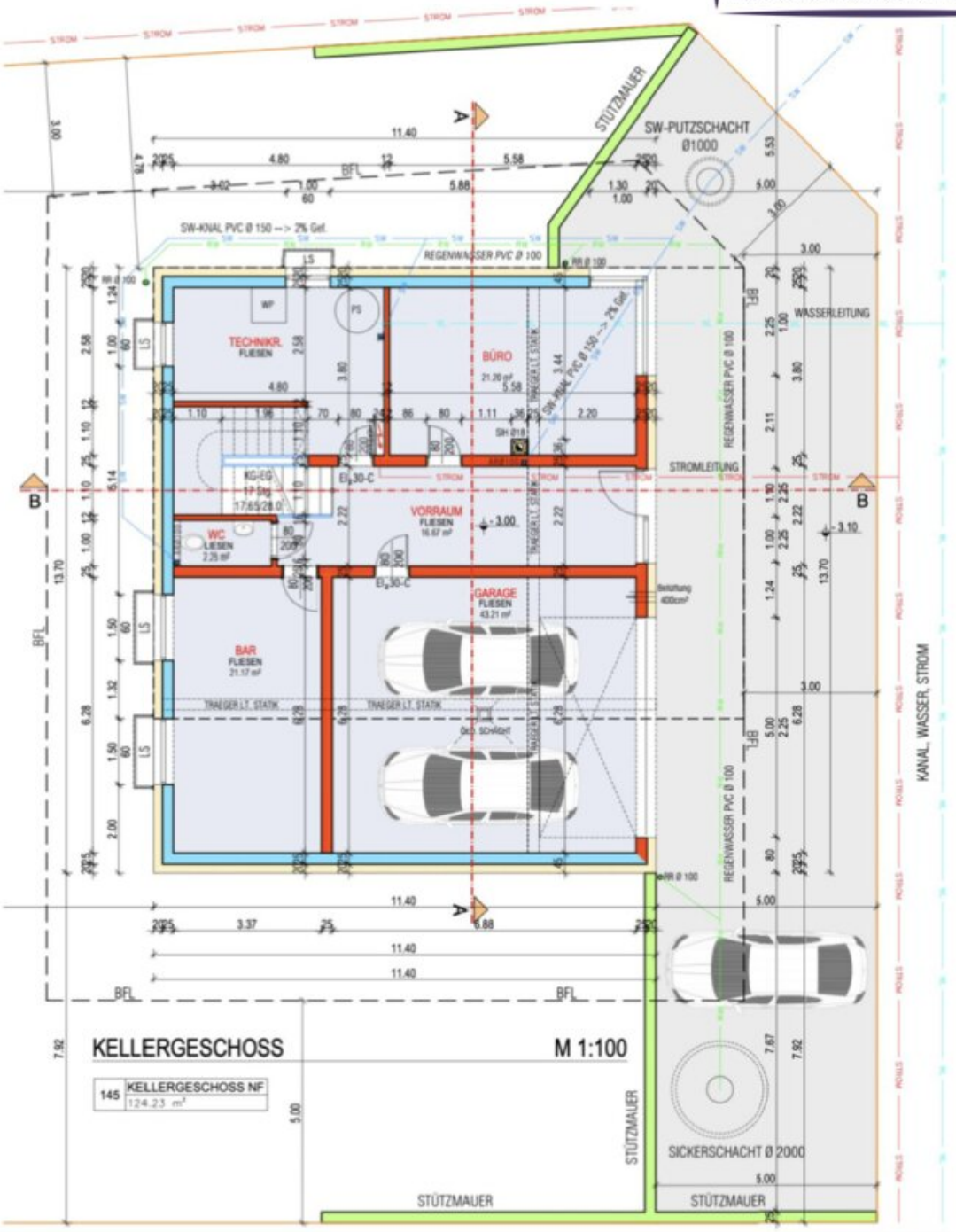
CONCEPT-REAL
Ihr seriöser Partner in Sachen Immobilien!



Erdgeschoss mit Gartenbereich und Poolanlage

Grundrissplan KG

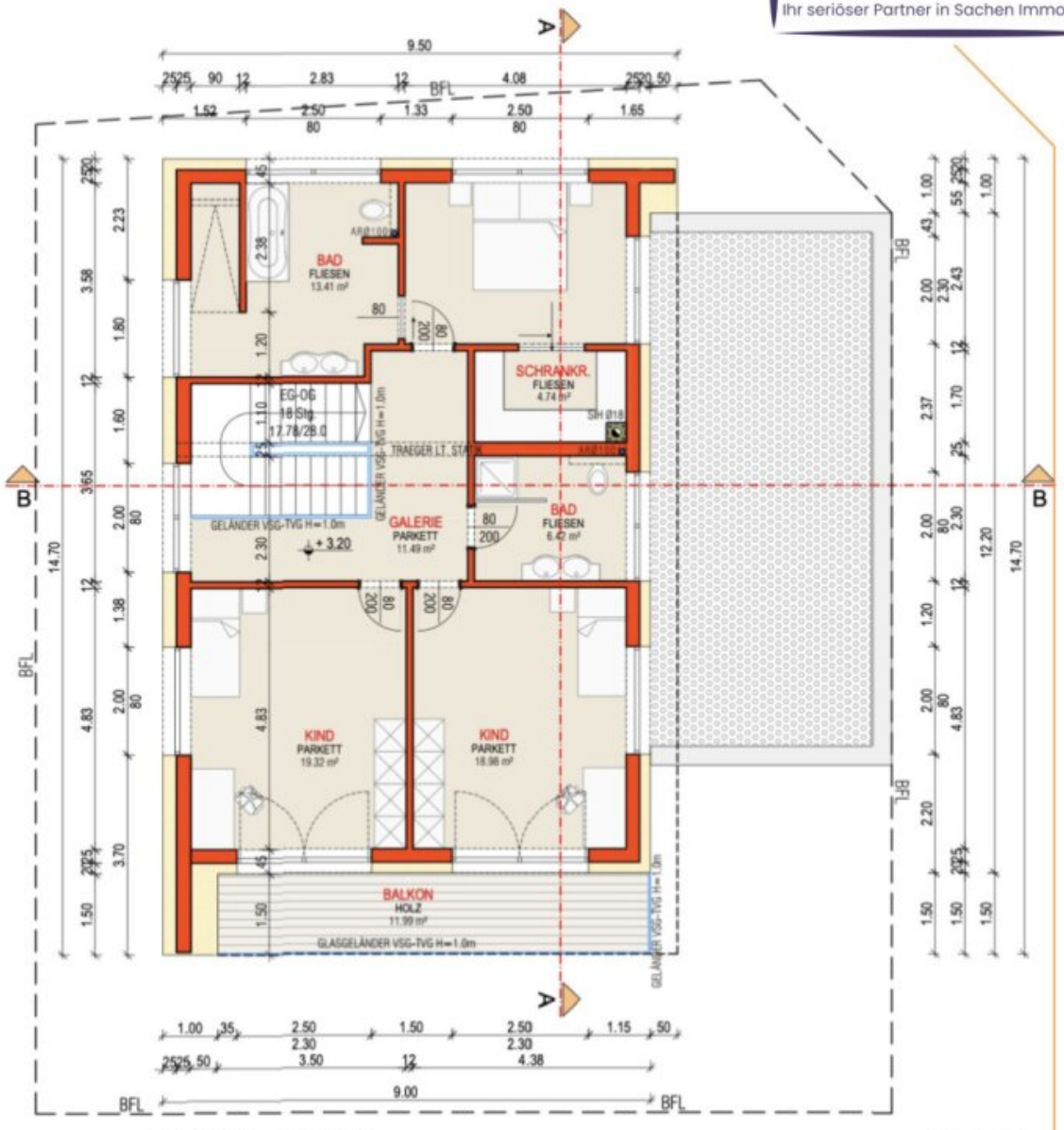
CONCEPT-REAL
Ihr seriöser Partner in Sachen Immobilien!



Kellergeschoss inkl. Garage und Parkfläche

Grundrissplan OG

CONCEPT-REAL
Ihr seriöser Partner in Sachen Immobilien!



OBERGESCHOSS M 1:100

31	OBERGESCHOSS 86.52 m²

Obergeschoiß mit Schlafzimmer und Bäder

Objektbeschreibung

!!! PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER !!!

Diese exklusive und stilvoll ausgestattete Architektenvilla befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Weißkirchen an der Traun am bekannten Schimpelsberg im Bezirk Wels Land!

Eine luxuriöse Villa in dieser grandiosen Lage hat echten Seltenheitswert und man verliebt sich sofort in den wunderbaren Ausblick bis ins Mühlviertel.

Das gut durchdachte Raumkonzept erstreckt sich auf ca. 268 m² Wohnfläche, 8 Zimmer, 2 Badezimmer und 4 Toiletten. Gleich nach Betreten der Luxusimmobilie bekommt man Lust auf mehr und fühlt sich sofort wohl im neuen Zuhause!

In die einzelnen Etagen gelangen Sie durch einen mit Holz verkleideten Stiegenaufgang mit LED-Beleuchtung und hochwertigem Geländer.

Der imposante Wohn / Essbereich mit offener Designerküche mit großzügiger Kücheninsel besticht durch die Größe von ca. 61m² Wohnfläche sowie die hochwertige Ausstattung und lädt Sie zum Verweilen ein! Das Erdgeschoß bietet darüber hinaus ein schönes, großes, helles Büro mit einem wunderschönen Ausblick. Weiters finden Sie einen großen Abstellraum, ausgestattet vom Tischler mit Regalen. Dieser kann auch als Ankleideraum genutzt werden.

Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume. Das Elternschlafzimmer mit Zugang auf die ca 50 m² Dachterrasse und herrlichem Ausblick garantiert Ihnen viel Ruhe und Erholung in den eigenen 4 Wänden. Ensuite befindet sich eine der beiden Badeoasen. Das große Elternbad ist mit begehbarer Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet. Das kleinere Bad hat eine begehbare Dusche und ein Doppelwaschbecken. In jedem Bad befindet sich auch eine Toilette.

Im Obergeschoß befinden sich weitere großzügige 2 Zimmer mit je über 20 m² Wohnfläche und gemeinsamen Balkon, die als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.

Zusätzlich bietet diese Villa im Untergeschoss eine stilvoll elegante Bar für gesellige Stunden, einen großen Aufenthalts/Sportraum, der auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, eine Doppelgarage (vom Vorhaus begehbar und versperrbar) und einen wunderschön angelegten Garten mit einer tollen Poolanlage – hier bleiben garantiert keine Wünsche offen!

Der gesamte Garten wurde sehr liebevoll von den Besitzern angelegt und ist mit einem hochwertigen neuen Aluzaum der Firma Guardi eingezäunt. Es wurden bereits Sträucher und Bodendecker an den Böschungen angeplanzt. Sie finden auch einen Beerengarten. Zwei große Hochbeete aus Stein dienen Ihnen zur Ernte. Somit pflücken Sie Ihren eigenen Salat

und Ihre Tomaten aus Ihrem Garten.

Die gesamten Einheiten sind mit einer Rasenkante (gemauerte Steinverlegung) angelegt.

Neben dem Haupteingang mit Vorplatz (wurde im Jahr 2018 mit Steinen verlegt) finden Sie Platz für 5 Abstellplätze. Für die Mülltonnen dient eine Mülleinhausung im Design des Zaunes.

Weiters haben Sie einen zweiten Seiteneingang. Dort können Sie auch mit Ihrem Auto parken und Ihren Einkauf ebenerdig in das Erdgeschoß bringen.

Sie können durch die Seiteneinfahrt und dem großen Gartentor das Grundstück bei Bedarf direkt befahren.

Die gesamte Villa wurde alarmgesichert bzw. mit Kameras innen und außen ausgestattet, um Ihnen auch die nötige Sicherheit zu bieten. Das Schließsystem wurde 2021 mit dem Nuki-System für den Haupteingang und Seiteneingang nachgerüstet. So können Sie mit einem Code oder mit Ihrem Smartphone die Türen öffnen.

In der gesamten Villa werden die Rollos, Raffstores und Beleuchtung innen und außen in den einzelnen Stöcken über My Home up (Btcino, Legrand) gesteuert. Diese lassen sich via Smartphone App sehr einfach auch von fern steuern. Die Hauptbedieneinheit finden Sie im Erdgeschoß der Villa.

Die gesamte Wohnfläche ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, diese wird über die Luftwärmepumpe der Firma Junkers gesteuert. Für die Warmwasseraufbereitung dient eine Solarheizung, um auch Strom zu sparen. Es befinden sich ausreichend Solarpaneele auf dem Flachdach.

Die kontrolliere Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnfläche bietet Ihnen jederzeit Frischluftzufuhr.

Der Technikraum bietet ausreichend Platz für die gesamte Haustechnik.

Dieses exklusive Wohnhaus wurde im Jahr 2016 erbaut und seitdem mit viel Liebe und Herzblut gepflegt. Hochwertige Vinylböden zaubern ein behagliches Wohngefühl und sind zudem noch überaus robust und widerstandsfähig.

Lage:

Die Immobilie verbindet eine einzigartige Ruhelage mit Fernblick und ausgezeichnete Infrastruktur, die allen Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht wird.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A1 (Wien/Salzburg mit der Auffahrt/Abfahrt Allhaming) und A8 (Auffahrt Abfahrt Weißkirchen) sind jeweils nur wenige Kilometer entfernt, was Ihnen eine einfache und schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Dadurch sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn und so sind auch die Landeshauptstadt Linz und die Stadt Wels sehr leicht und schnell erreichbar. Auch die Busverbindung ist sehr gut ausgebaut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und von dort aus haben Sie bequemen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln in der Umgebung.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten: Vom Gemeindezentrum entfernt in einer ruhigen Wohnsiedlung am Schimpelsberg gelangen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Geschäften des täglichen Bedarfs wie Eurospar, Bäckerei, Post, Trafik, Bank, Lagerhaus. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren (Plus City, Maxcenter, SCW, Haidcenter oder der Wels Park) befinden sich in kürzester Entfernung.

Medizinische Versorgung: Für eine gute medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und eine Hausärztin im Umkreis gewährleistet.

Kindergarten und Schulen: Für unsere Kleinen ist natürlich auch gesorgt. Fußläufg erreichen Sie den Hauptplatz der Gemeinde mit einer Krabbelstube, Kindergarten mit Nachmittagsbetreuung und einer Ganztagesschule.

Freizeit und Erholung: Naturliebhaber werden die umliegenden Wiesen, Wälder, Felder und Grünflächen zu schätzen wissen. Hier können Sie die Natur genießen, entspannen und entlang des Weyerbachs oder der Traun spazieren gehen. Optimal ausgebaute Radwege erlauben tolle Ausflüge.

Golfplatz: Der Golfclub Wels ist in unmittelbarer Nähe und bietet einen wunderschönen Panorama 18-Loch-Platz.

Restaurants und Cafés: In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Restaurants und Cafés.

Lassen Sie sich von dieser Traumvilla verzaubern und machen Sie Ihr Wohnglück perfekt! Sie werden sich wohlfühlen!

!!! NEUGIERIG GEWORDEN? - DANN VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN !!!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap