# Charmantes und großzügiges Wohnhaus in Wels - Oberthan

**Objektnummer: 500**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4600 Wels |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 184,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 285,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 143,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,14 |
| **Kaufpreis:** | 698.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Efferdinger**

m.e. Immobilien GmbH
Ringstraße 29

FC SALZBURG
AC MILAN
LOVE

m.e.
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Wels in Oberösterreich! Hier erwartet Sie ein wunderschönes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 184m², ein Keller mit einer Nutzfläche von ca. 143m2 (inkl. Weinkeller) und eine großzügige Doppelgarage.

Das Wohnhaus beeindruckt schon von außen durch seine gepflegte Fassade und den liebevoll gestalteten Garten. Doch nicht nur die äußere Erscheinung überzeugt, auch der Innenbereich lässt keine Wünsche offen. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder kann als Zweifamilienhaus genutzt werden. Des Weiteren gibt es insgesamt 3 WC und 2 Badezimmer mit Fenster, Dusche und oder Badewanne, hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die perfekte Ausführung von Baumeisterhand. Die Wände sind in Ziegelmassivbauweise mit Isolierputz ausgeführt, der Fußboden ist mit Fliesen und Laminat ausgelegt und verleiht den Räumen ein modernes und gemütliches Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt dafür, dass Sie auch an kalten Wintertagen immer warme Füße haben. Die Pellet-Heizung garantiert zudem eine effiziente und kostensparende Beheizung des Hauses und Warmwasser.

Im Kellergeschoß findet man neben Technikraum, Waschraum und Gästezimmer auch einen großen Bereich für Gäste inkl. Grillstation wieder. Ein perfekt ausgeführter Weinkeller trägt zum besonderen Highlight zusätzlich bei.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichen Werkbereich und Abgang in den Keller.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da es sowohl eine gute Verkehrsanbindung durch den Bus als auch einen Autobahnanschluss gibt. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Schulen und Kindergarten sind nur wenige Minuten entfernt.

Sie haben eine Leidenschaft fürs Kochen? Dann wird Sie der Outdoor Ofen begeistern, hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und Ihre Familie oder Gäste beeindrucken.

Dieses Zweifamilienhaus in Wels ist eine einzigartige Immobilie, die Ihnen ein besonderes und komfortables Wohnen ermöglicht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich vorzustellen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap