

WELS | SCHAFWIESEN: Modernisiertes Wohn- und Freizeitrefugium mit Pool, Grillhaus und zahlreichen Extras in attraktiver Ruhelage



Objektnummer: 2488/102

**Eine Immobilie von SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung &
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	137,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 47,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	575.000,00 €
Infos zu Preis:	

Allgemeine Energiekosten (Gas bzw. Strom) sind aktuell Marktsituationsabhängig.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Schneeweis











SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung



SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung







SCHNEEWEIS

Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung

Beratung - Bewertung - Finanzierung

Objektbeschreibung

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Das modernisierte und im Jahr 2019 umfangreich sanierte Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver, familienfreundlicher Siedlungsrandlage im beliebten Welser Ortsteil Schafwiesen. Die Lage überzeugt durch ein angenehm ruhiges Wohnumfeld, die Nähe zur Traun sowie eine sehr gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im gut erreichbaren Stadtgebiet von Wels. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr günstig: Über das Welser Stadtgebiet bestehen gute Anschlüsse an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnverbindungen A1, A25 und A8.

Der nahegelegene Traunbereich sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten schaffen zusätzlichen Wohnwert. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, Naturbezug und guter Verkehrsanbindung.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Die attraktive Liegenschaft ist über zwei direkte Zugangsmöglichkeiten erreichbar und empfängt Sie mit einem kleinen Vorraum bzw. einer Diele. Daran angrenzend befinden sich das Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Toilette sowie das Elternschlafzimmer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und überzeugt durch einen behaglichen Kaminofen sowie eine gepflegte Einbauküche. Ein besonderes Highlight stellt die außergewöhnlich attraktive Gartenanlage dar. Das gemauerte Grillhaus mit großzügiger Terrasse, der Swimmingpool samt Relaxzone sowie die gepflegte Außenanlage vermitteln ein besonderes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Genießen Sie die angenehme Ruhelage nahe der Traun und profitieren Sie von einer Liegenschaft, die Wohnkomfort, Freizeitwert und Erholung in gelungener Weise miteinander verbindet.

Das Dachgeschoss überzeugt durch zusätzlichen Wohnraum und bietet ideale

Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung. Auf dieser Ebene befinden sich derzeit eine weitere Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Büronische sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, diesen Bereich als eigenständige Wohnebene zu nutzen – etwa für junge Paare, Gäste oder als private Rückzugsebene. Die vorhandene Raumstruktur schafft zusätzliche Flexibilität und ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Das Kellergeschoss bietet weitere, überwiegend beheizbare Räume mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Aktuell stehen hier unter anderem ein Party- bzw. Hobbyraum, ein Fitnessraum, ein Wasch- und Trockenraum, eine kleine Bürolösung sowie eine separate Toilette zur Verfügung.

Diese zusätzliche Nutzfläche erweitert das Raumangebot der Liegenschaft in sehr attraktiver Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Homeoffice, Stauraum oder individuelle Gestaltungswünsche.

Ergänzt wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Einzelgarage vor dem Haus sowie zwei bis drei zusätzliche KFZ-Abstellplätze.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **ATTRAKTIVE RUHELAGE!**
- 2019 umfangreiche Kernsanierung
- 2 gepflegte Einbauküchen
- Komfortable Fußbodenheizung im EG und DG (Keller größtenteils mit Radiatoren beheizt)
- Behaglicher Kaminofen
- 2 verfügbare Wohneinheiten für Jung und Alt

- Traumhafte Außenanlage mit Swimmingpool, Grillhaus, diverse Nebengebäude...
- 1 Einzelgarage und weitere 2-3 KFZ-Abstellplätze vor dem Haus
- **Und noch vieles mehr...**

Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte – insbesondere die Übermittlung von Exposés – ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: js@schneeweis-sv.at

Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <2.000m
 Klinik <2.500m
 Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.000m
 Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
 Geldautomat <1.500m
 Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap