# Ihr neuer Standort nähe KH Wels - gesamtes Geschoß zu verkaufen!



Virtuelles Staging Wohnbereich OG

Objektnummer: 6271/21964
Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Wohnfläche:
Nutzfläche:
Zimmer:
Bäder:

Balkone: Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

WC:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

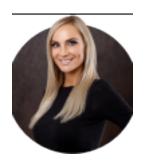
Büro / Praxis Österreich 4600 Wels 1992 171,65 m² 254,45 m² 5,50 1

D 110,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

450.000,00 €

2

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Simone Harrer

NEXT IMMOBILIEN GMBH Meinhartweg 3 4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















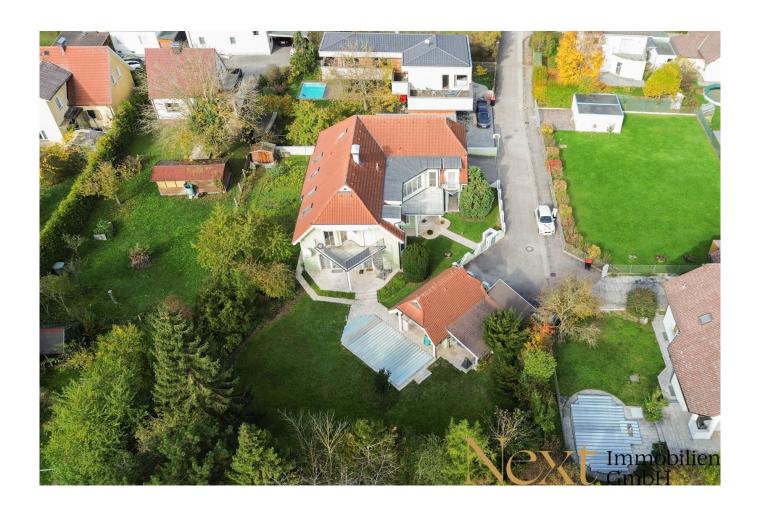














# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht das gesamte Obergeschoß eines einzigartiges Stadthauses im Herzen von Wels, im Stadtteil Neustadt nahe dem Klinikum Wels-Grieskirchen, erbaut im Jahr 1992 in hochwertiger Massivbauweise.

Das Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche von rund insgesamt 324 m² und verteilt sich auf insgesamt 8 geräumige Zimmer über zwei Wohnetagen.

Über eine elegante Treppe im Vorhaus gelangen Sie in das großzügige Obergeschoss mit knapp 172 m², das drei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer im zeitlosen Design, ein WC, eine Garderobe, zwei Abstellräume sowie einen sehr großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche umfasst. Von hier führt eine hölzerne Wendeltreppe weiter zur geräumigen Galerie im Dachgeschoss mit etwa 23 m², die vielseitig nutzbar ist.

Zwei sonnige Balkone, nach Süden und Südosten ausgerichtet, bieten traumhafte Ausblicke auf die Einkaufsstadt Wels sowie den idyllischen Garten und den Pool. Ein besonderes Highlight dieses Hauses sind die Schwedenöfen auf beiden Wohnetagen, die für behagliche Alternativwärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Der beeindruckende, gepflegte Garten ist mit einem Swimmingpool sowie einem gemütlichen Gartenhaus ausgestattet, welches sich auch optimal als Poolhaus nutzen ließe.

Eine großzügige Doppelgarage, ein Carport sowie die geräumige Hauseinfahrt bieten ausreichend Stellfläche und Stauraum für Ihre Fahrzeuge und runden dieses exklusive Angebot harmonisch ab.

Im vollständig unterkellerten Untergeschoß finden sich neben der Heizanlage, Haustechnik und Kellerräumen auch ein Fitnessraum sowie ein Partyraum mit Bar – ideal für gesellige Stunden. Ein Wirtschaftsraum und ein separater Vorratsraum schaffen zusätzlichen Platz und Komfort. Besonders hervorzuheben ist der in der Erde gelegene, temperierte Weinkeller, der für Weinkenner ein exklusives Extra darstellt. Der Keller ist sowohl über den Eingangsbereich im Inneren als auch über eine Außentreppe zugänglich.

#### **AUFTEILUNG:**

- 1. OG:
- Eingangsbereich Stiegenhaus

## WOHNUNG 2:

- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Galerie
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- Diele
- 2x Balkon

Beheizt wird das gesamte Haus mit Gas mittels Radiatoren, zum Teil ist es mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die perfekte Infrastruktur der Umgebung bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufmöglichkeiten, Schulen, Krankenhaus und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Siedlungslage, in der Privatsphäre garantiert ist!

**KAUFPREIS**:

€ 450.000,00

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Universität <2.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.000m

# Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

## Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <2.000m Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap