# WELS | NEUSTADT: Repräsentative Stadtvilla der Extraklasse – Eleganz, Großzügigkeit und Luxus in Bestlage von Wels!



**Objektnummer: 4473** 

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

**Zustand:** Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf: Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Haus - Villa Österreich 4600 Wels Gepflegt Altbau

393,00 m<sup>2</sup> 81,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,31

590.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



## Jürgen Schneeweis

VKB-Immobilien GmbH Kaiser-Josef-Platz 47 4600 Wels

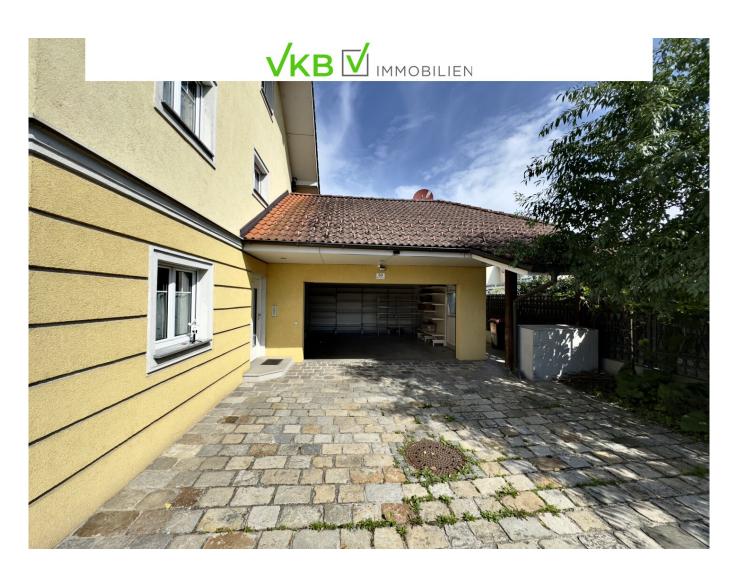
T +43 732 7637-F +43 732 76 37-1285

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





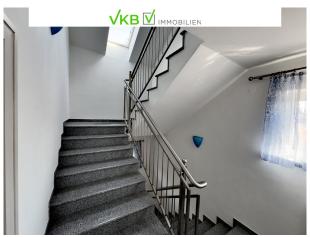






















## **Objektbeschreibung**

# VKB-Immobilien GmbH "Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden."

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376
Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Diese sehenswerte Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadtlage von Wels und besticht durch ihre repräsentative Erscheinung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Sämtliche Nahversorger wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Banken und gastronomische Betriebe sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Wels mit regionalen und internationalen Zugverbindungen liegt in kurzer Distanz, mehrere Stadtbuslinien sind fußläufig erreichbar und die Autobahnanschlüsse A1, A8 und A25 bieten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Sämtliche Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über Schulen bis zur Fachhochschule Oberösterreich – sind im direkten Umfeld angesiedelt. Für Freizeit und Erholung stehen weitläufige Grünanlagen wie Volks- und Burggarten, der Tiergarten Wels sowie die Sport- und Freizeitanlage Welldorado zur Verfügung. Kulturell bietet Wels mit Theatern, Museen, Ausstellungen und zahlreichen Veranstaltungen über das Jahr hinweg ein vielfältiges Angebot. Diese Kombination aus zentraler Lage, optimaler Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und reichhaltigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Stadtvilla zu einem besonders attraktiven Standort für gehobenes Wohnen oder repräsentative Nutzungen.

Ganz nach dem Motto "Wohnen und Arbeiten in Kombination – diese gehobene Stadtvilla lässt Ihr Herz höherschlagen", präsentiert sich dieses einzigartige Objekt in bester Innenstadtlage von Wels. Die repräsentative Villa überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell stehen Ihnen zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenem Zugang zur Verfügung – ideal für Mehrgenerationen, oder eine Kombination aus privater und geschäftlicher Nutzung.

Mit nur geringen Adaptierungen lässt sich zudem das Dachgeschoß zu einer dritten Einheit vervollständigen, wodurch zusätzliche Wohn-oder Geschäftsräumlichkeiten geschaffen werden können.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376 Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet eine wahre Wellnessoase: Bereits vorhanden sind eine Sauna, Dusche und Toilette. Hier haben Sie zusätzlich die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche umzusetzen – etwa die Erweiterung um einen Ruheraum,

Fitnessbereich oder private Spa-Zone.

Der liebevoll angelegte Außenbereich mit gepflegten Obstbaumbeständen und dekorativen Pflanzen wird jeden Hobbygärtner begeistern und bietet zugleich Platz für Entspannung, gesellige Stunden im Freien oder eine eigene Gartengestaltung nach Ihren Vorstellungen.

Auf der Liegenschaft befindet sich zudem eine großzügige Doppelgarage, darüber hinaus komfortable Parkmöglichkeiten für Ihre Gäste, sodass auch bei Besuch stets ausreichend Platz vorhanden ist.

Jürgen Schneeweis +43 664 608 64 376 Juergen.Schneeweis@vkb-bank.at www.vkbimmobilien.at

## Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- Sehenswerte Stadtvilla aus hochwertigen Baumaterialien und exklusiver Innenausstattung
- Großzügiger Grundriss | Viel Platz ohne Ende!
- Hochwertige Granitböden
- 2 gut erhaltene Einbauküchen
- 2 romantische Specksteinöfen
- Energiesparende Luftwärmepumpe
- Wellnessoase im Keller
- Liebevoll angelegter Garten mit Obstbaumbestand
- Hochwertige Garteneinzäunung
- Doppelgarage

- Flexibles Wohnen (Jung und Alt) oder auch Wohnen und Arbeiten in Kombination
- Und noch vieles mehr...

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.500m

## Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.500m Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap