

## **Modernes Doppelhaus Traunauen – Grünblick, Ruhelage und gute Raumaufteilung.**



**Objektnummer: 5753/516647601**

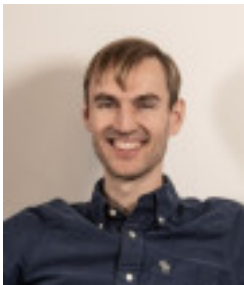
**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Otto-Hahn-Straße 30
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	574.247,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



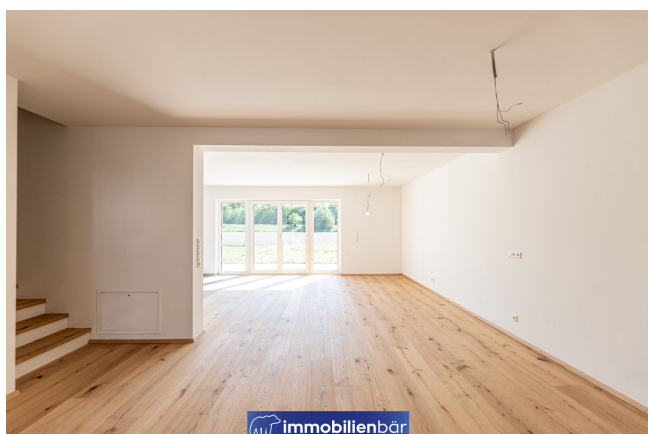
### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515



































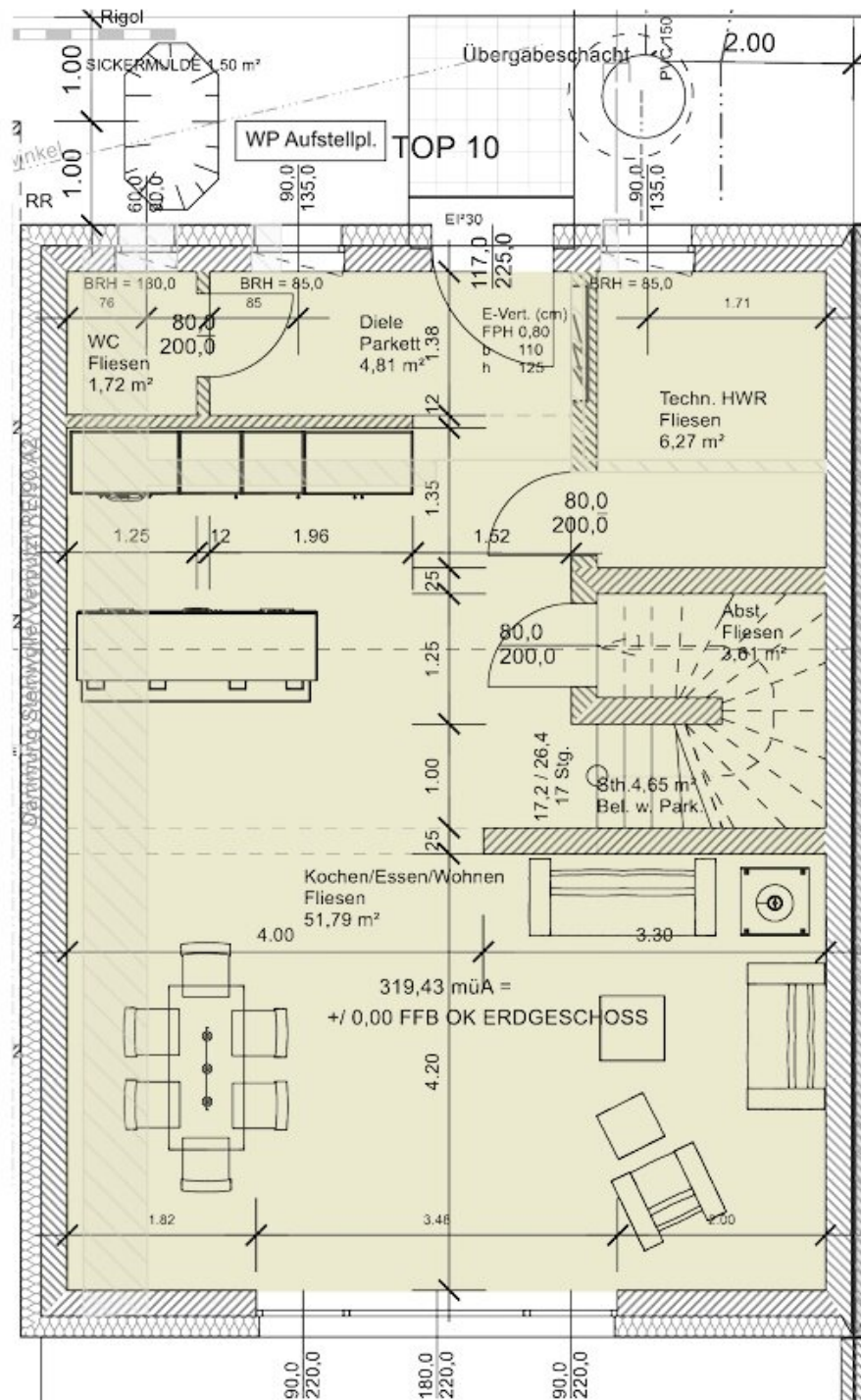


” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

 Christoph  
Blank

☎ +43 699 10 15 05 15  
✉ [christoph.blank@immobaer.at](mailto:christoph.blank@immobaer.at)

 immobilienbär



Terrasse 27,50 m²



immobilienbär





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Wohngebiet *Traunauen* in Wels! Diese **hochwertige Doppelhaushälfte im Erstbezug** vereint moderne Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und energieeffizienter Ausstattung. Auf ca. **133,65m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die ideal auf das Leben von Familien, Paaren oder anspruchsvollen Singles zugeschnitten sind.

Das **Erdgeschoss** überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-Essbereich samt direktem Zugang zur sonnigen ca. **27,50m<sup>2</sup> großen Terrasse** und in den Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein Vorraum, ein Technikraum, ein Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Großflächige Fenster sorgen in allen Räumen für angenehmes Tageslicht.

Gebaut in **massiver, wärmedämmender Bauweise** mit **Planblockziegeln und EPS-F-Dämmung**, bietet dieses Haus nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch langfristig niedrige Energiekosten. Die **effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme – umweltfreundlich und zukunftssicher.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlungslage – mit idealer Infrastruktur: Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Ärzte und der Welser Hauptbahnhof sind bequem erreichbar.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.075m  
Apotheke <525m  
Klinik <1.800m  
Krankenhaus <4.200m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.725m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <2.225m

Einkaufszentrum <1.375m

**Sonstige**

Bank <1.675m

Geldautomat <1.675m

Post <2.900m

Polizei <2.225m

**Verkehr**

Bus <425m

Autobahnanschluss <1.100m

Bahnhof <1.425m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap