

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * 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.



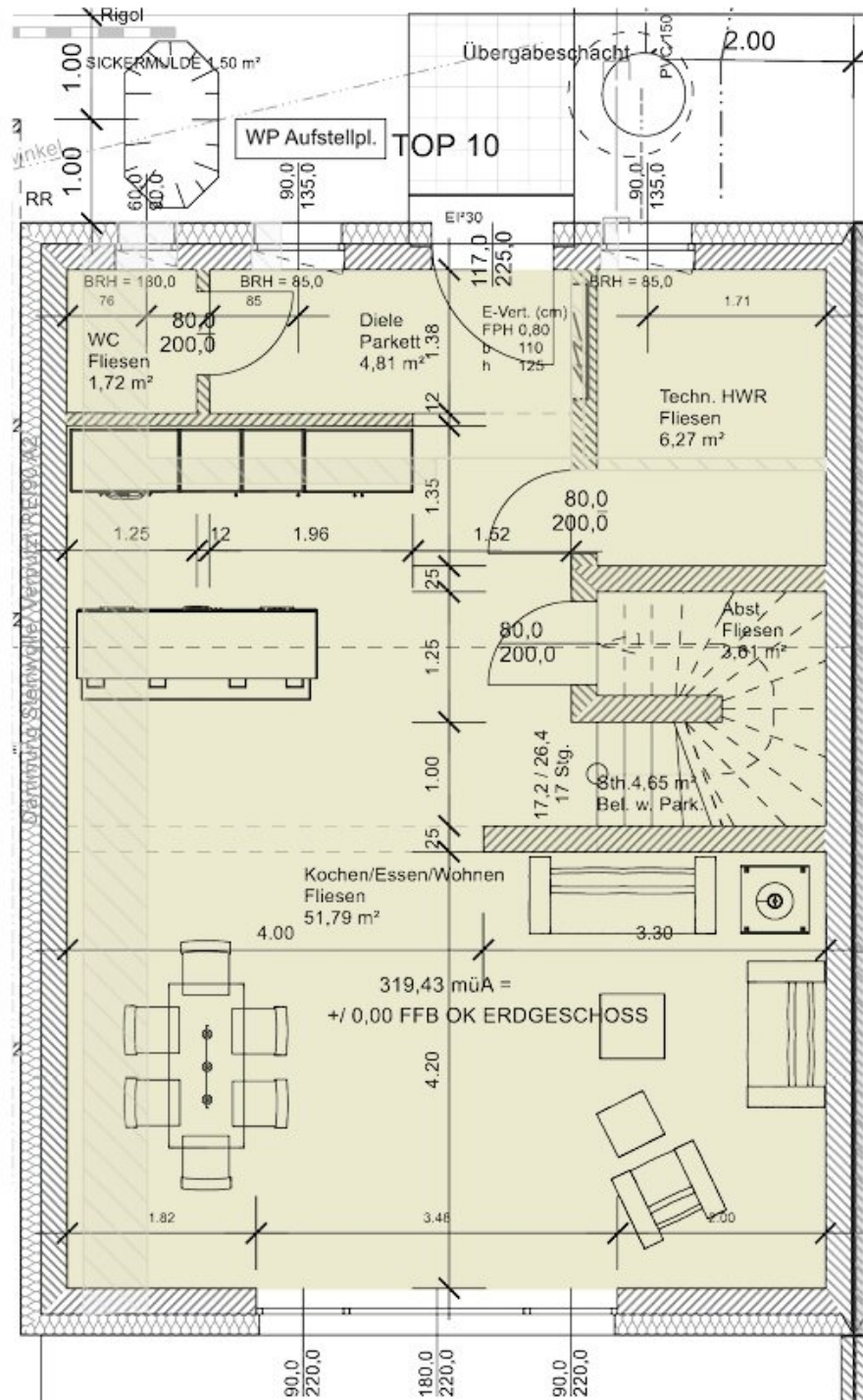
 Christoph
Blank

 +43 699 10 15 05 15
 christoph.blank@immobaer.at





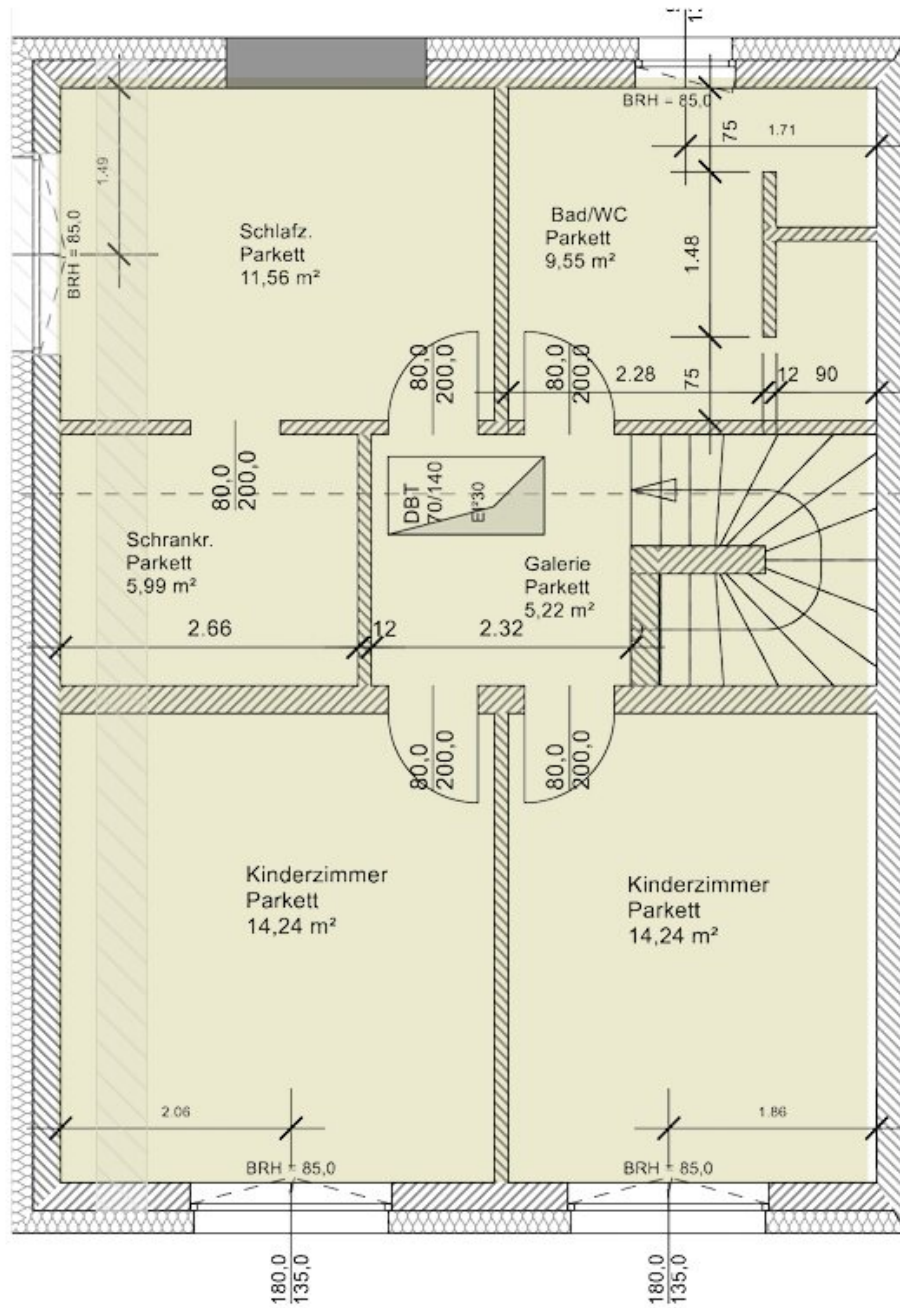
EG



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. **133,65m² 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. **27,50m² 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 <3.350m

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