Generalsanierte Jahrhundertwendevilla - Ideal für eine Kombination Wohnen & Arbeiten

Realbüro Wimmer

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160897

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alois-Auer-Straße 10
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1896
Wohnfläche:	364,00 m²
Nutzfläche:	520,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	579,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels





























































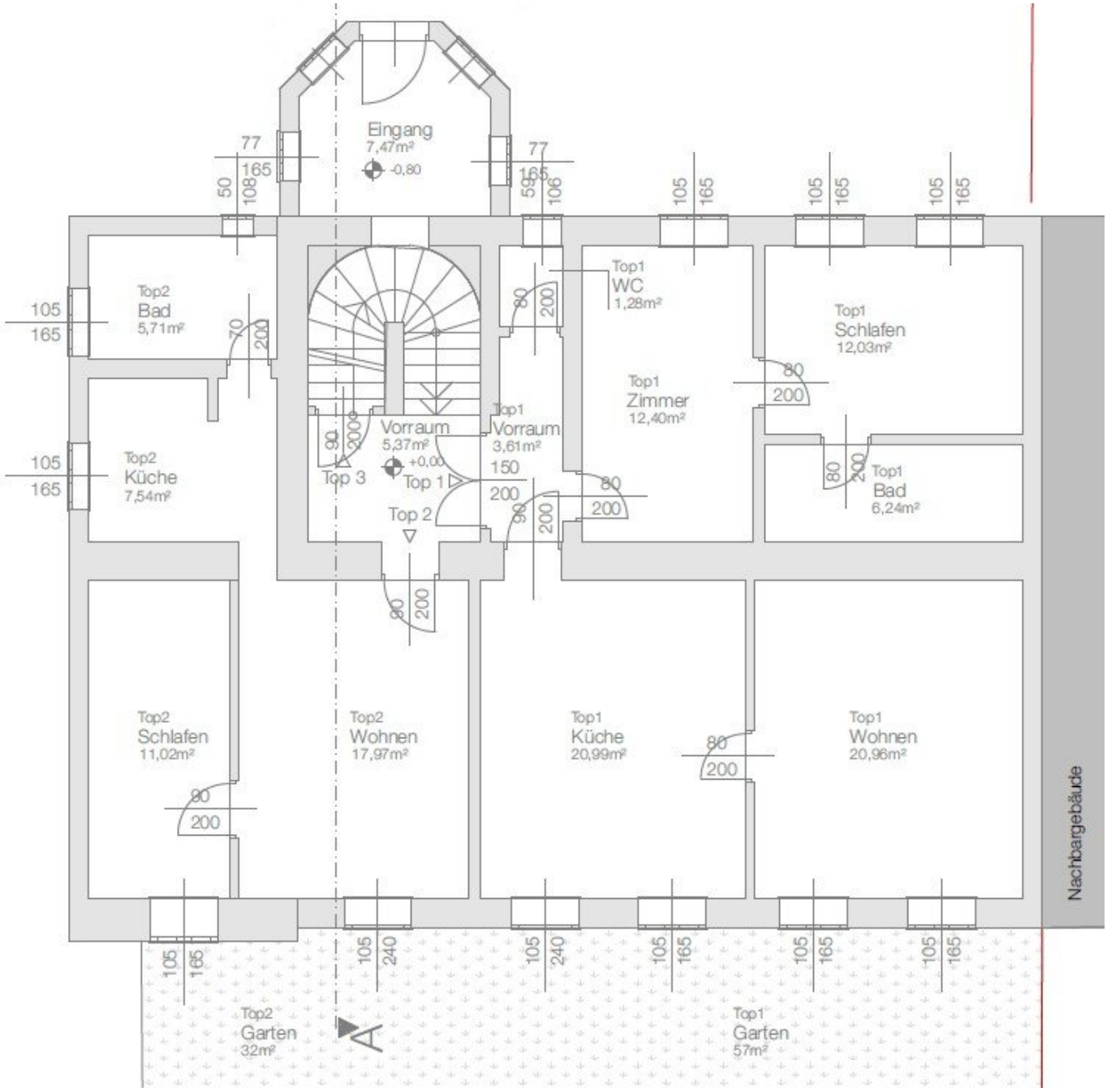


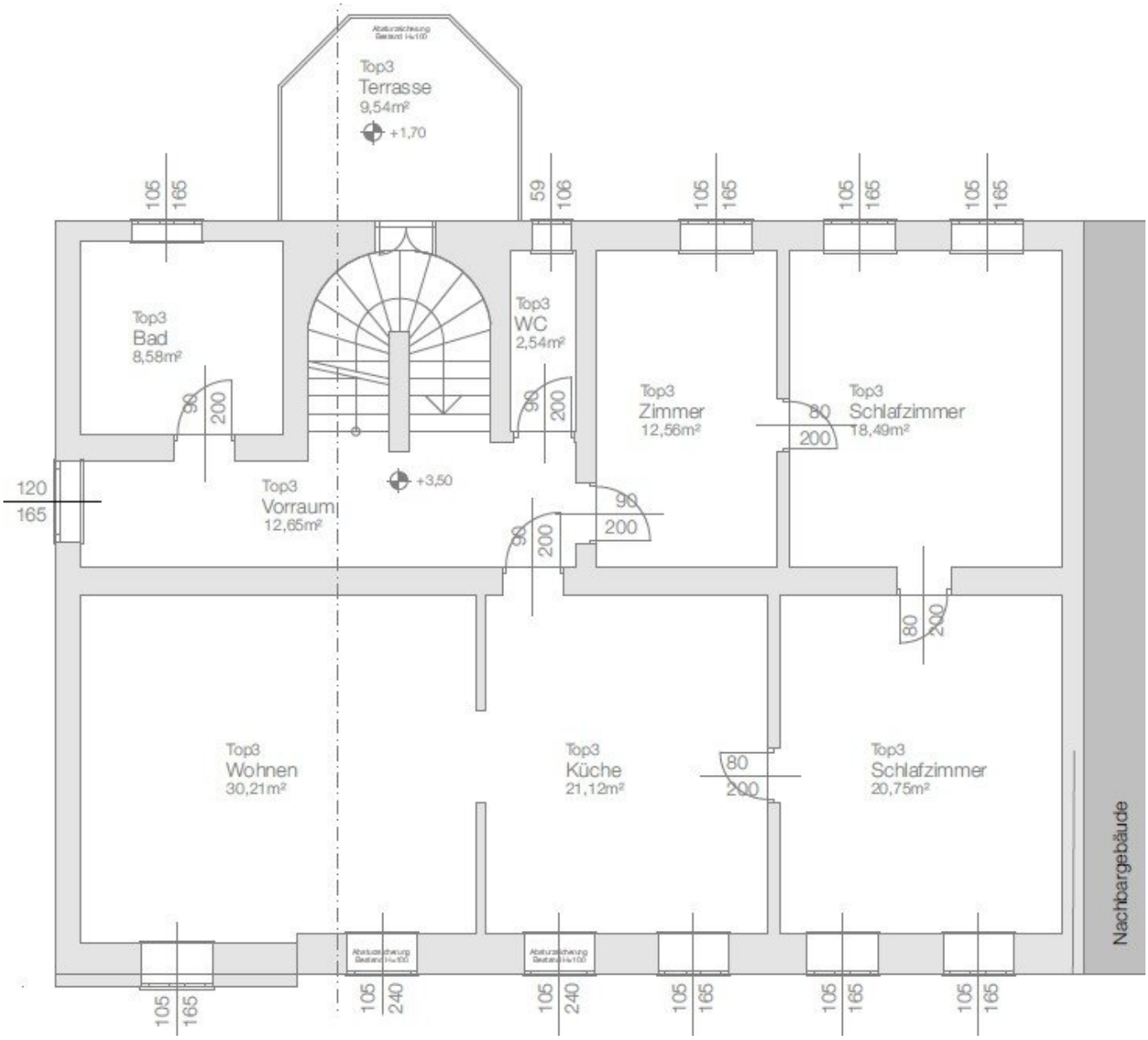


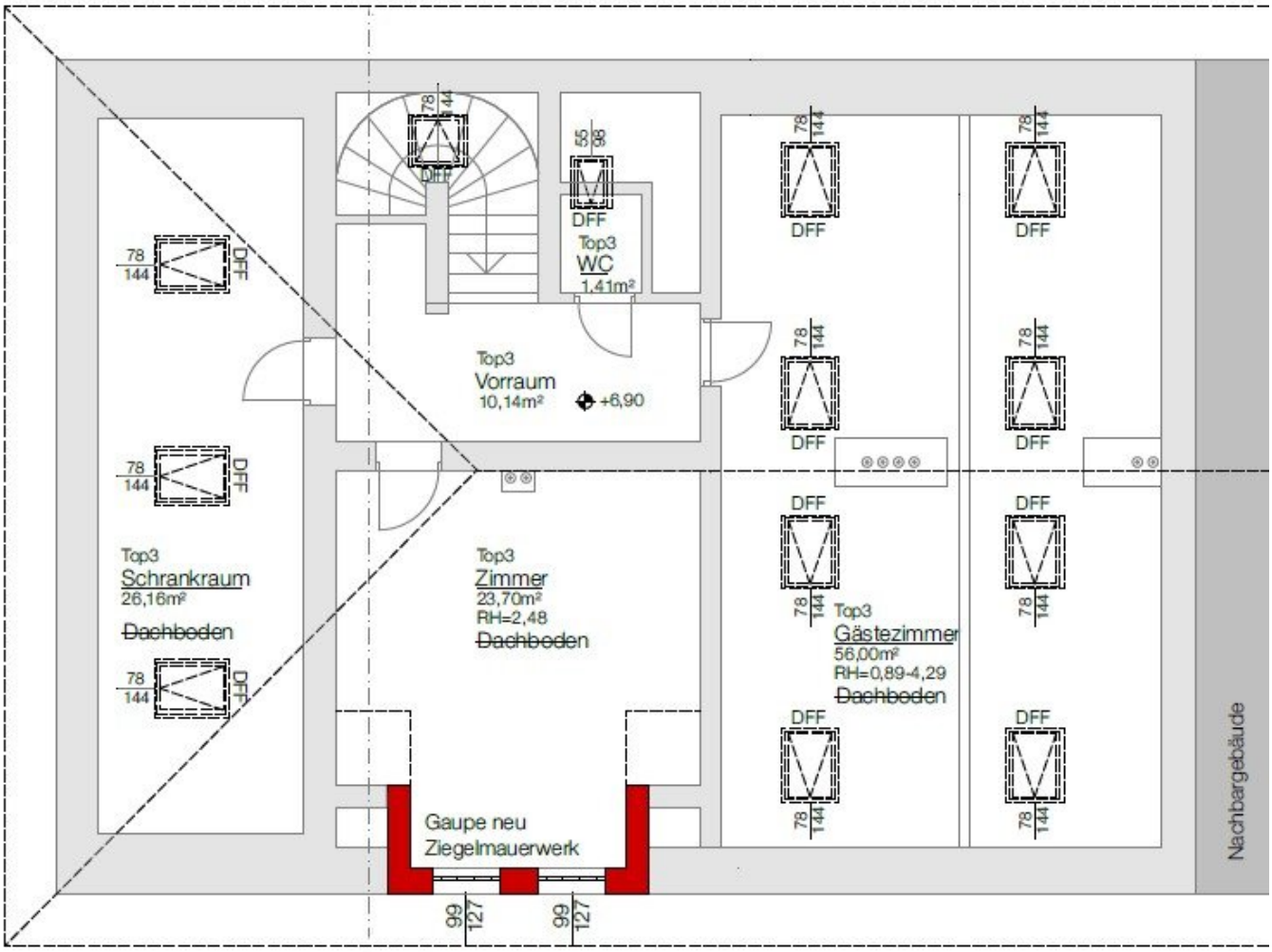







Eingang
7,47m²
-0,80
Top2
Bad
5,71m²
Top2
Küche
7,54m²
Vorraum
5,37m²
+0,00
Top 3
Top 1
Top 2
Top1
Vorraum
3,61m²
Top1
WC
1,28m²
Top1
Zimmer
12,40m²
Top1
Schlafen
12,03m²
Top1
Bad
6,24m²
Top2
Schlafen
11,02m²
Top2
Wohnen
17,97m²
Top1
Küche
20,99m²
Top1
Wohnen
20,96m²
Nachbargebäude
Top2
Garten
32m²
Top1
Garten
57m²
A


Top3
Terrasse
9,54m²
+1,70
Top3
Bad
8,58m²
Top3
WC
2,54m²
Top3
Zimmer
12,56m²
Top3
Schlafzimmer
18,49m²
Top3
Vorraum
12,65m²
+3,50
Top3
Wohnen
30,21m²
Top3
Küche
21,12m²
Top3
Schlafzimmer
20,75m²
Nachbargebäude


Top3
WC
1,41m²
Top3
Vorraum
10,14m²
+6,90
Top3
Schrankraum
26,16m²
Dachboden
Top3
Zimmer
23,70m²
RH=2,48
Dachboden
Top3
Gästezimmer
56,00m²
RH=0,89-4,29
Dachboden
Gaupe neu
Ziegelmauerwerk
Nachbargebäude
DFF
78
144
55
98
99
127

Objektbeschreibung

Diese Villa stammt vermutlich aus dem Jahr 1896 und begeistert durch ihre wunderschöne Renaissance-Fassade, auf deren Erhaltung auch bei der Generalsanierung 2018 großer Wert gelegt wurde.

Durch die Aufteilung des Gebäudes in 3 getrennte Wohneinheiten stehen den neuen Eigentümern mehrere Optionen offen:

- Wohnen: hier finden große Familien z.B. auch generationenübergreifend ausreichend Platz

- Wohnen & Arbeiten: die beiden Wohnungen im Erdgeschoss eignen sich auch hervorragend für die Nutzung als Büro

- Wohnen & Vermieten: bei weniger Eigenbedarf wäre auch das eine gute Möglichkeit

Erweiterungspotenzial vorhanden: Da das Grundstück aus 2 Parzellen besteht, wurden in der Vergangenheit bereits Überlegungen angestellt, auch das zweite Grundstück zu bebauen. Studien dazu liegen vor.

Raumaufteilung:

Top 1 EG: Küche, 3 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Vorraum, Garten

Top 2 EG: Küche, 2 Zimmer, Bad mit Wanne / WC, Garten

Top 3 OG: Küche, 4 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Vorraum, Terrasse im Halbstock, Garten

DG: 3 Zimmer, WC, Vorraum

Speziell die Wohnung in den beiden oberen Geschossen bietet höchsten Wohnkomfort und lässt kaum Wünsche offen. Die Großzügigkeit der Räume, die Verarbeitung hochwertiger Materialien sowie die beiden Kaminöfen sorgen für ein ausgesprochen angenehmes Raumklima.

Ein besonderes Highlight wartet im Dachgeschoss: Fast die Hälfte der Fläche wurde mit Sichtdachstuhl ausgebaut! Ein unglaublich schöner und heller Raum, der im Eingangsbereich über eine Glasplatte betreten wird, die den Blick auf die Deckenziegel ermöglicht. Ein Detail, das so wie die wiederverwendeten alten Eisentüren davon zeugt, dass bei der Sanierung mit viel Geschick und Bedacht vorgegangen wurde.

Der Garten zu Top 3 liegt zur Gänze hinter dem Haus und hinter den Garagen, ist also von der

Straße nicht einsehbar. Ein Paradies für Kinder und für Erwachsene, die hier viel Platz zum Spielen und Entspannen haben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.