

## **Großzügiges Familienhaus in ländlicher Gegend in Wels/Puchberg!**



**Objektnummer: 1930/45**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



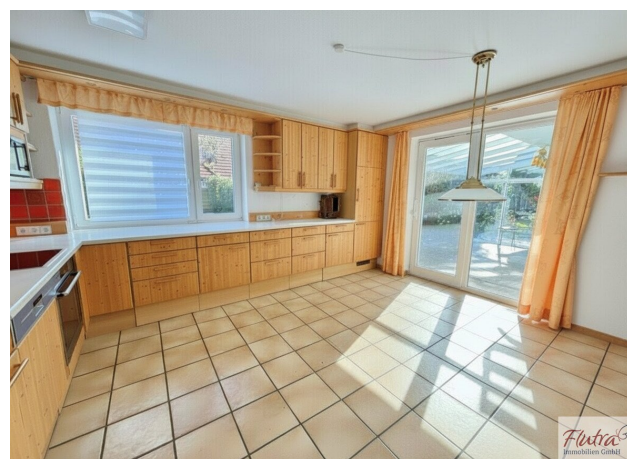
### Flutra Isufaj

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4/Stiege 2  
4600 Wels

T 0664 994 235 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Flutra  
Immobilien GmbH



Flutra  
Immobilien GmbH

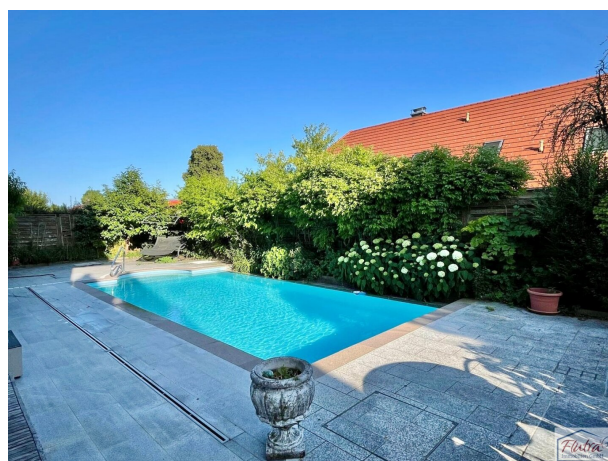


Flutra  
Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Sie haben hier die Möglichkeit ein großzügiges und einzigartiges Haus in einer der begehrtesten Wohngegenden von Wels zu erwerben. Diese Immobilie befindet sich in zweiter Reihe und ist somit vom Straßenlärm völlig unbelastet. Das Grundstück bietet einen wunderschön prachtvoll angelegten Garten samt eingebauten Pool und genügend restlicher Grünfläche auf einer Gesamtfläche von 951 m<sup>2</sup>.

Mit einer großen Nutzfläche von 207 m<sup>2</sup> und 8 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. Das Haus wurde aufwändig und laufend renoviert und ist daher in einem äußerst guten Zustand.

Der großflächige Garten und die hochwertig überdachte Terrasse sind perfekt für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien. Der ideale Ort, um mit Freunden und Familie zu entspannen und den Alltag hinter sich zu lassen. Zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und machen das Leben noch bequemer.

Laufende Renovierungsarbeiten der letzten Jahre: Dachgeschoss Atelier Raumerweiterung, Pool Sanierung, teilweise Fenstertausch, Terrassenüberdachung inkl. Schiebeelemente, Austausch Einfahrtsschiebetor, Vollwärmeschutz Fassade, Erdgasanschluss, 2x Bad Sanierung, teilweise Fußbodenheizung, Zählerkasten, uvm.

Raumaufteilung und Gestaltung:

kleiner Keller ca. 25 m<sup>2</sup>:

- Heizraum
- Kellerraum

Erdgeschoss ca. 102 m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Stiegenhaus
- Diele

- Bad inkl. Dusche, WC, Bidet und Fenster (Fußbodenheizung)
- Küche inkl. Einbauküche
- großes Wohnzimmer
- großer Hobbyraum inkl. Sauna, WC und Dusche (Fußbodenheizung)

Obergeschoss ca. 105 m²:

- Stiegenhaus
- Diele
- Bad mit Wanne, WC und Fenster (Fußbodenheizung)
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Büro
- Bibliothek
- Atelier
- kleine Loggia



Dachgeschoss - großzügig

Highlights Zusammenfassung:

- 2 Autoabstellplätze
- hochwertige Terrassenüberdachung
- wunderschöner Pool
- großer liebevoll angelegter Garten
- große Gartenhütte

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. So können Sie bequem und schnell in das Stadtzentrum von Wels gelangen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Weiters kommt man durch den naheliegenden Autobahnanschluss in allen Richtungen.

Wenn Sie ein Haus in sehr guter Lage und einer großartigen Aussicht wünschen, dann ist dieses das Richtige für Sie.

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin und freue mich auf Ihren Anruf.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap