# Eleganz & Ruhe vereint – Exklusives Zuhause in begehrter Wohnlage




**Objektnummer: 6013/1121**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4600 Wels |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 243,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 31,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 4 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaufpreis:** | 1.490.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivana Ozanic**

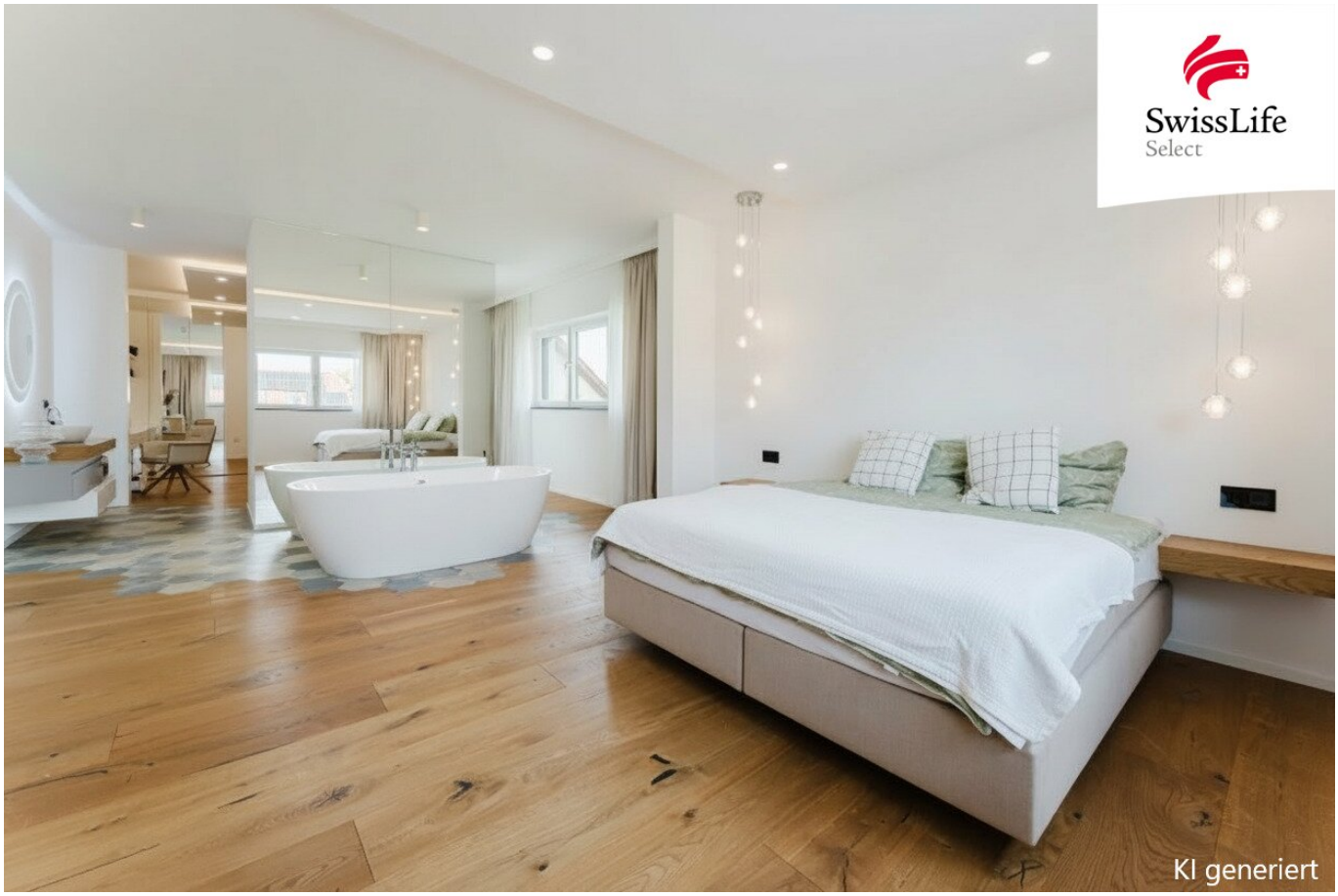
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +436764495792








SwissLife
Select
KI generiert


SwissLife
Select


SwissLife
Select





# Objektbeschreibung

**Modern Living trifft Privatsphäre – Exklusives Wohnerlebnis in Bestlage**

In begehrter, ruhiger Siedlungslage im Welser Stadtteil Unterhart – nahe der Grenze zu Marchtrenk – präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als stilvoller Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort.

Auf rund **243 m² Wohnnutzfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Design und Funktionalität perfekt vereint. Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Nebenflächen bieten praktischen Stauraum und runden das Gesamtbild ab.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende, offen gestaltete Wohnbereich: Großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während der elegante Kamin eine warme, stilvolle Atmosphäre schafft. Die moderne Designküche mit Kochinsel fügt sich nahtlos in den Wohn- und Essbereich ein – ein Ort, der zum Leben, Genießen und Zusammensein einlädt.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben einem einladenden Eingangsbereich mit clever integrierter Garderobe ein vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Büro oder Gästezimmer), ein Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem luxuriösen Masterbereich: Schlafzimmer, Schrankraum und Bad en suite mit vorbereiteten Anschlüssen für eine freistehende Badewanne schaffen eine private Wohlfühloase. Zwei weitere großzügige Zimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch bieten ausreichend Platz für Familie oder Gäste.

Der Außenbereich wird zum privaten Highlight: Ein liebevoll gestalteter Garten mit **großzügigem Salzwasser-Pool** lädt zum Entspannen, Abschalten und Genießen ein.

Auch technisch setzt diese Immobilie Maßstäbe: Klimaanlage, Smart-Home-System, elektrische Raffstores, teilweise Insektenschutz sowie ein umfassendes Sicherheitskonzept mit Alarmanlage und Videoüberwachung sorgen für höchsten Wohnkomfort und Sicherheit.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur.

**Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 449 5792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an ivana.ozanic@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap