

## Exklusiver und großzügiger Wohntraum



Exklusiver und großzügiger Wohntraum



Ansprechpartner  
**Ivana Ozanic**

**Objektnummer: 6013/1121**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivana Ozanic**

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

T +436764495792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Zimmer  
5



Bäder  
2



WC  
4



Freiflächen  
**1022 m<sup>2</sup>**

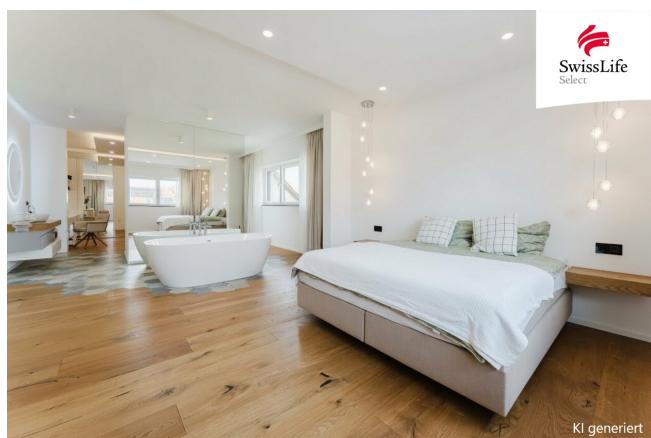


Fläche  
**243 m<sup>2</sup>**





SwissLife  
Select



SwissLife  
Select



SwissLife  
Select





Ansprechpartner  
**Ivana Ozanic**

[ivana.ozanic@swisslife-select.at](mailto:ivana.ozanic@swisslife-select.at)  
+43 676 4495792

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in einer ruhigen und schönen Siedlungslage im Welser Stadtteil Unterhart, Nahe der Grenze zu Marchtrenk. Das exklusive und großzügige Haus erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet mit einer Wohnnutzfläche von ca. 243m<sup>2</sup> ein absolutes Wohnerlebnis. Das Anwesen bietet außerdem eine Doppelgarage sowie weitere praktikable Nutzfläche als Stau- und Abstellfläche.

Es besticht nicht nur durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die raffinierte Raumaufteilung. Ein Kamin im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich und setzt zugleich ein modernes Design-Statement. Die moderne, offene Wohnküche mit Kochinsel wird zum Herzstück des Hauses, perfekt geeignet für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.

Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Vorraum, eine versteckte Garderobe und zugleich Durchgang zur Garage, ein großer und lichtdurchfluteter Raum mit offener Küche und Essgruppe sowie angrenzendem, gemütlichen Wohnzimmer mit Kamin. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein Zimmer/Büro, ein HWR mit Zugang in den Garten, Dusche und Toilette sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet ein traumhaftes und großzügiges Elternschlafzimmer mit Schrankraum, Waschtisch, abgetrennter Toilette sowie der Möglichkeit einer freistehenden Badewanne (Anschlüsse und Fließen bereits vorhanden). Zwei weitere große Zimmer (bspw. Kinderzimmer), sowie das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette befinden sich auf dieser Ebene.

Ein einladender Garten mit großem Salzwasser-Pool bieten einen Ort der Entspannung und Erfrischung.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen - lichtdurchflutete Räumlichkeiten aufgrund großer Fensterflächen mit elektrischen Raffstores sowie zT. auch Insektenschutzgitter, Klimaanlage, sowie ein Smart-Home-System. Außerdem gewährleisten Ihnen eine Alarmanlage und Überwachungskameras Sicherheit und Annehmlichkeit.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur und zugleich zur Infrastruktur aus, was ein perfektes Gleichgewicht zwischen Ruhe und Lebensqualität schafft. Ein Ort, der modernen Wohnkomfort, Anbindung und Lebensqualität vereint. Die Autobahn erreichen Sie in Kürze und haben so beste Anbindung an umliegenden Städte. Linz ist in nur etwa 30 Fahrminuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst & vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen **Frau Ozanic** unter der Telefonnummer **+43 676 44 95 792** oder via [ivana.ozanic@swisslife-select.at](mailto:ivana.ozanic@swisslife-select.at) zur Verfügung.

*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 und Maßangaben entsprechen nicht den genauen Naturmaßen/Ist-Zustand. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.*

**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.

**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!

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