

**Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus mit Garage uvm. in  
Wels Nähe Krankenhaus!**



**Objektnummer: 1930/76**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

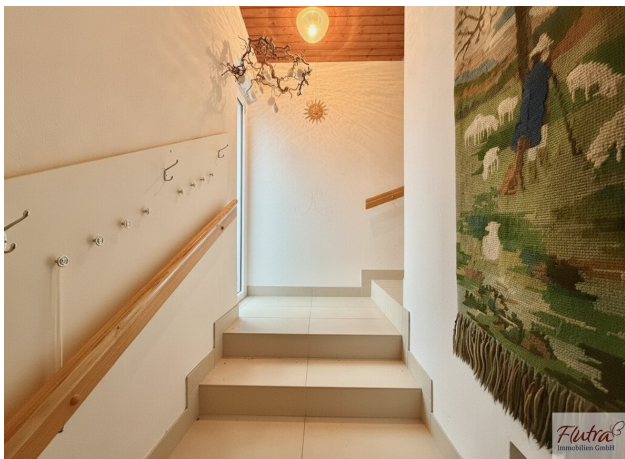
## Ihr Ansprechpartner



### Flutra Isufaj

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4/Stiege 2  
4600 Wels













## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Zweifamilienhaus in der pulsierenden Stadt Wels, könnte schon bald Ihr neues Heim sein. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie nicht nur genügend Platz, sondern auch unzählige Möglichkeiten für Sie und Ihre Familie.

Das ursprünglich kleinere Haus wurde im Jahr 1947 errichtet und im Jahre 1975 mit einem Zubau erweitert. Es verfügt über insgesamt 7-8 Zimmer, welche sich ideal für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder auch als Investitionsobjekt eignen. Es ist eine große Einheit vorhanden und zusätzlich eine kleine Wohnung. Gerne kann eine Familie beide Einheiten gemeinsam nutzen. Sowohl von innen zugänglich als auch separat von außen mittels 2 separaten Eingängen.

Die gepflegte Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und lädt zum Wohlfühlen ein. Es wurde laufend in den letzten Jahren einiges investiert. Das Dach wurde im Jahre 2024 erneuert, die Dämmung in den letzten Jahren und die Fliesen im Stiegenhaus sowie ein schöner offener Kamin wurde errichtet.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten oder auf dem einladenden Balkon, wo Sie die frische Luft in vollen Zügen auskosten können. Auch praktische Annehmlichkeiten wie eine Garage samt 2 Nebenräumen und ein zusätzlicher Stellplatz stehen zur Verfügung, sodass Sie sich um Ihre Fahrzeuge keine Sorgen machen müssen.

Die Immobilie wird durch eine GAS-Heizung beheizt und kann alternativ auch mit Holz beheizt werden. Im Haus ist Ortswasser vorhanden und ein Brunnen für die Gartenbewässerung.

Highlights Zusammenfassung:

- Garage samt 2 Nebenräumen
- Stellplatz
- Gartenhütte
- 2 Wohneinheiten
- Balkon

- Keller
- Fassade (Dämmung angebracht) und Erneuerung Dach
- Kachelofen und Kamin

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl Bus- als auch Bahnhaltstellen sind in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt und andere Orte in der Umgebung.

Die Lage könnte nicht besser sein: In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen in der Umgebung und bieten Ihnen eine hervorragende Bildungsinfrastruktur für Ihre Kinder. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie stets mit frischen Lebensmitteln versorgt sind.

Dieses Zweifamilienhaus in Wels ist mehr als nur ein Traum vom Eigenheim – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Schnell sein zahlt sich aus. Die Befreiung der Eintragungs- und Pfandeintragungsgebühren (1,1% + 1,2%) gelten nurmehr bis zum 30.6.2026 und müsste bis daher die grundbücherliche Eintragung sowie Hauptwohnsitzmeldung erfolgt sein. Dies ist nur mit gewissen Auflagen gültig und können gerne die Details hierzu im Zuge einer Besichtigung besprochen werden.

Finanzierung: Gerne stelle ich den Kontakt zu einem Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen her. Dieser erstellt Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheims.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap