

Einfamilienhaus mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 5753/516647958

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,70 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,70 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

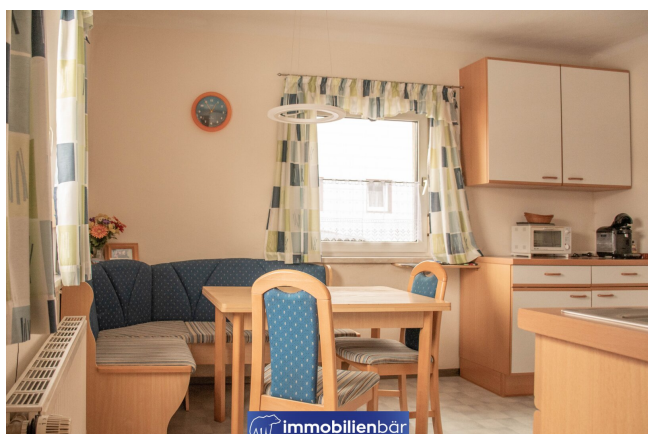
Ihr Ansprechpartner

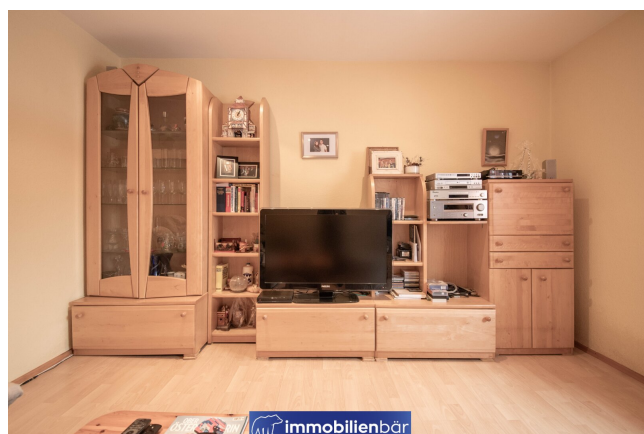
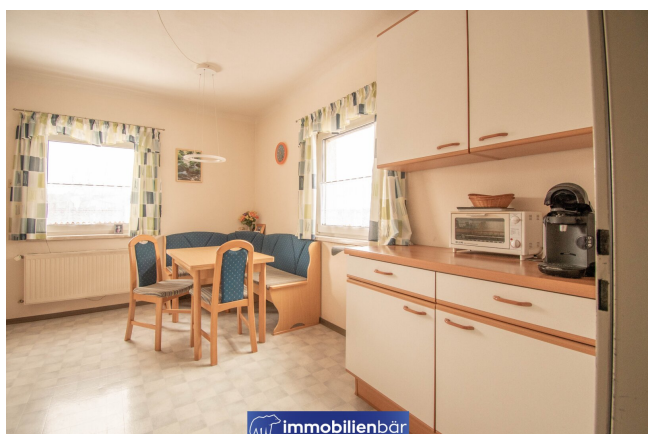


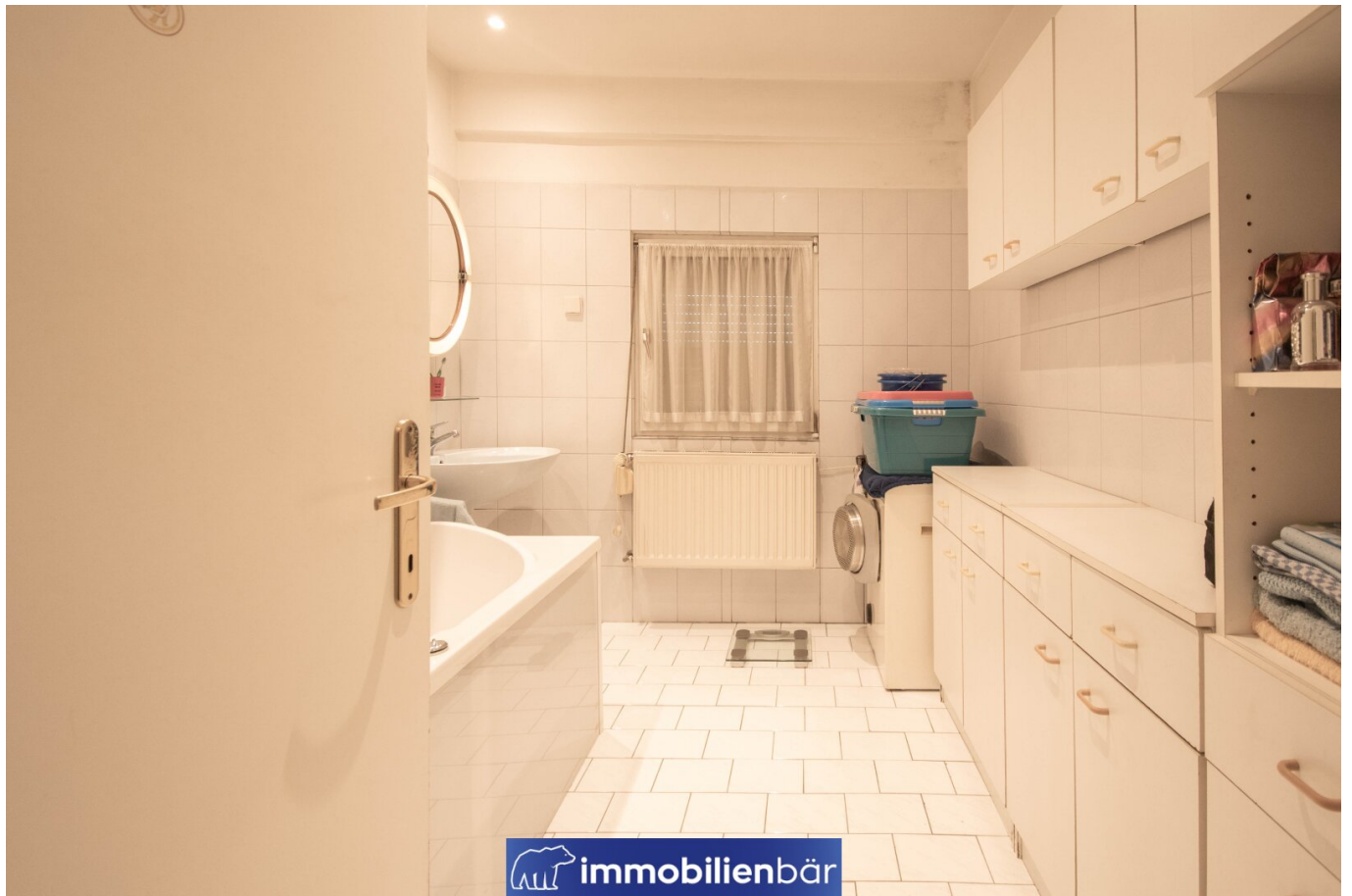
Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach















 immobilienbär

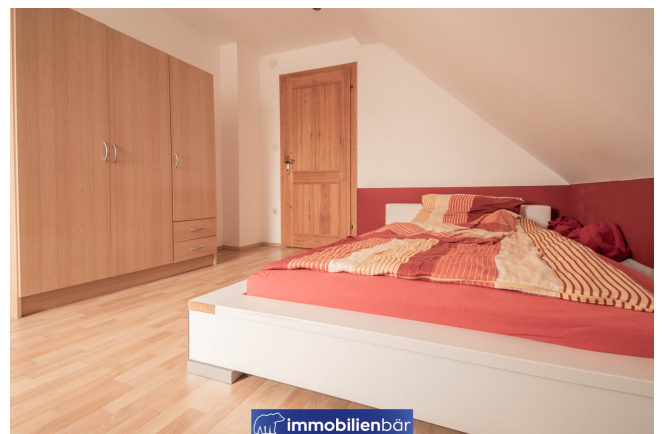


 immobilienbär



 immobilienbär



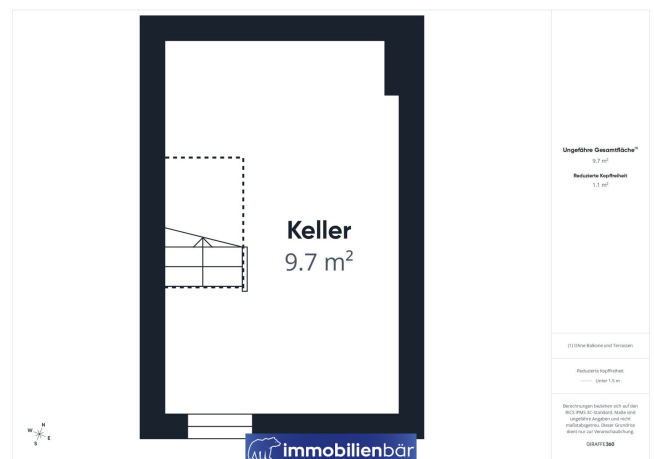
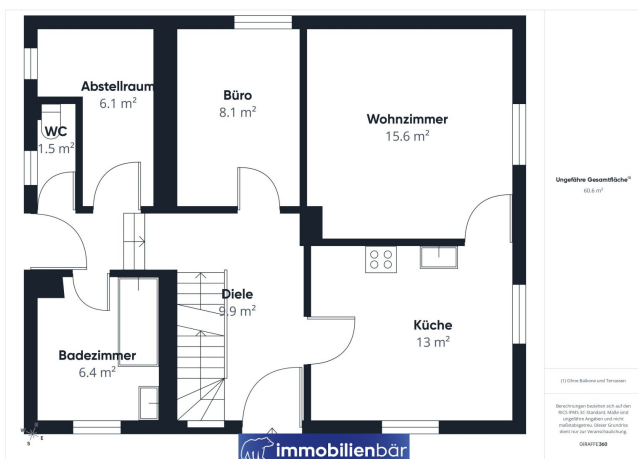
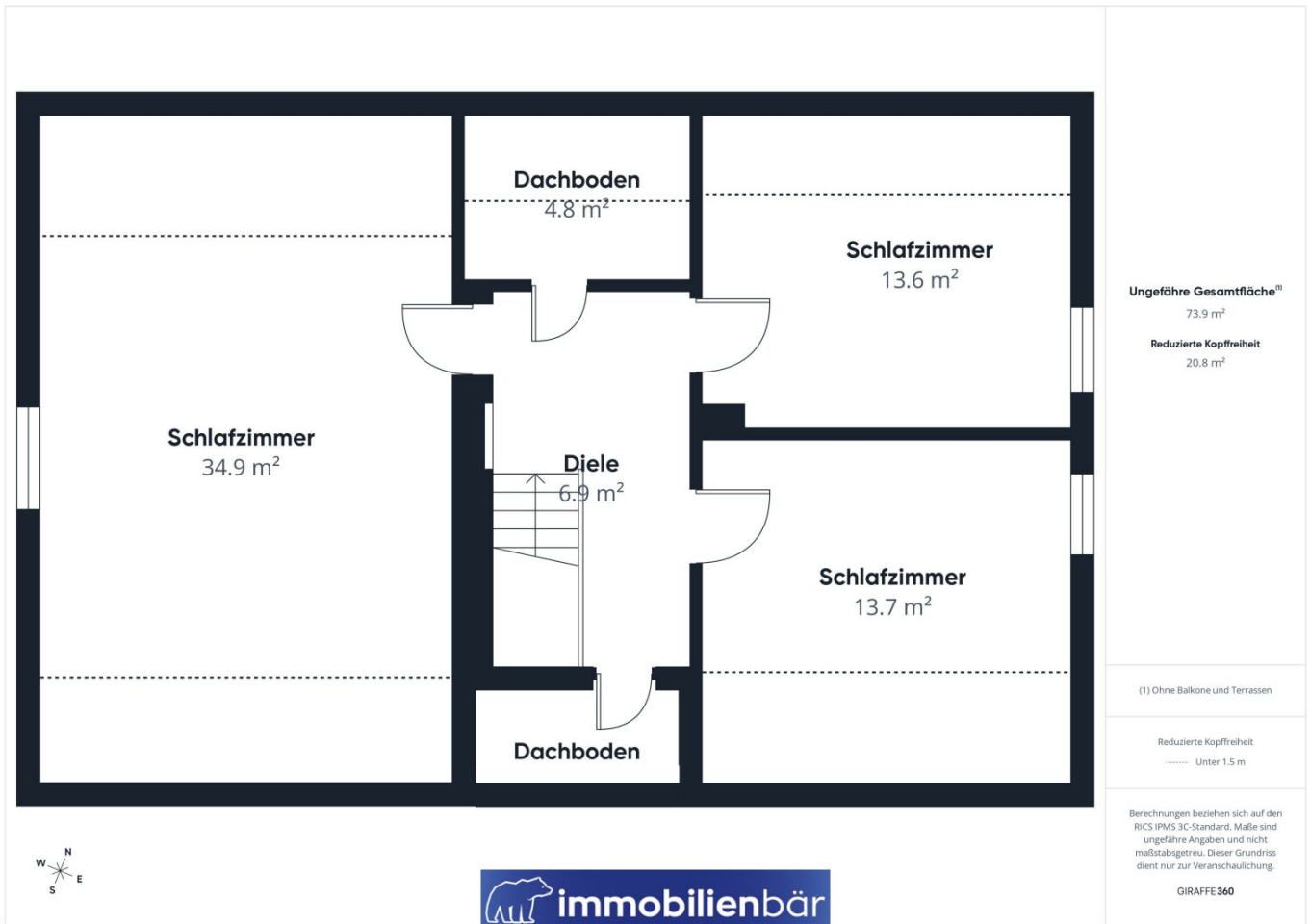


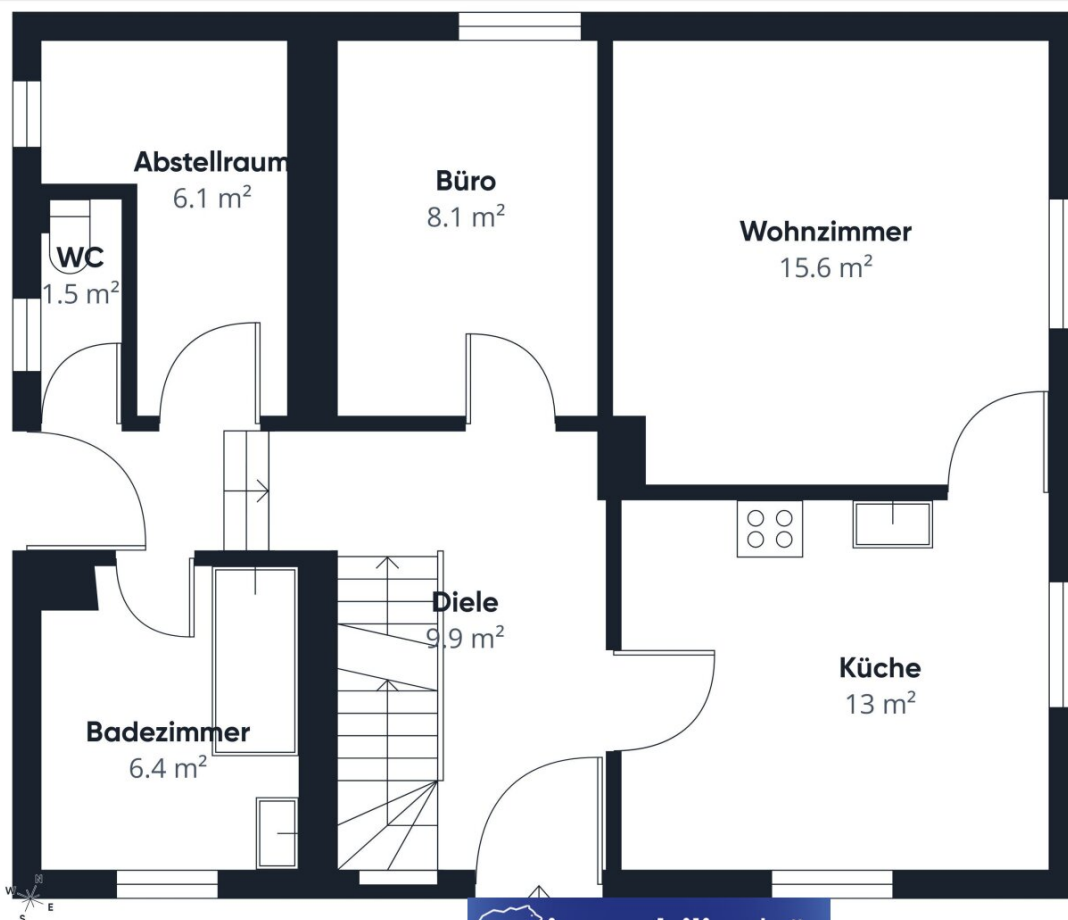










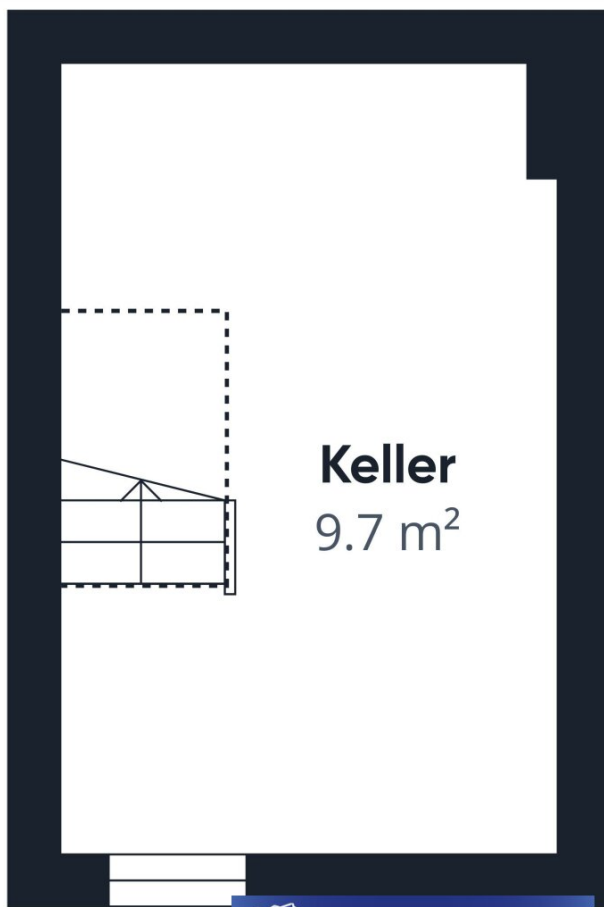


Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
60.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



immobilienbär

Ungefähre Gesamtfläche[®]

9,7 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1,1 m²

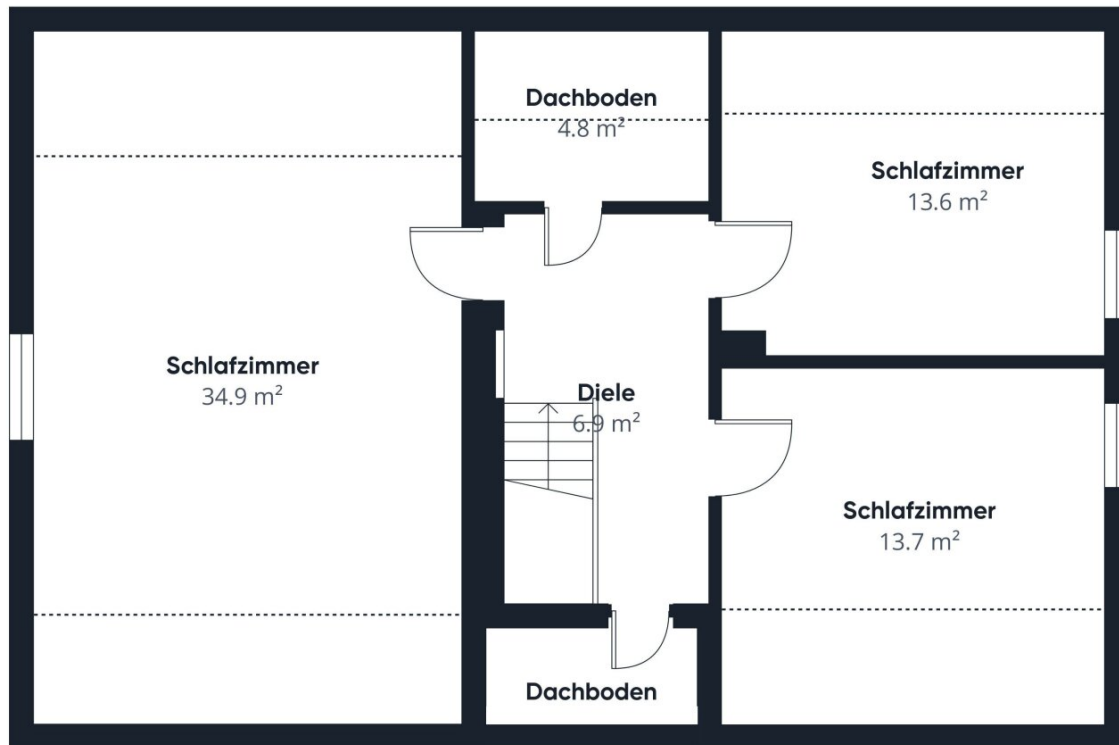
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche[®]
73.9 m²

Reduzierte Kopffreiheit
20.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Wels vereint den Charme eines klassischen Bestandsgebäudes mit einer durchdachten Raumstruktur und laufenden Anpassungen über die Jahrzehnte.

Die Liegenschaft bietet eine solide Basis für Eigennutzer:innen, die Wert auf Substanz, Platz und Gestaltungsspielraum legen.

Solide Basis mit laufenden Anpassungen.

Das Haus wurde ursprünglich 1937 errichtet und im Laufe der Jahre sinnvoll ergänzt und instand gehalten. Ein Zubau im Jahr 1989 erweiterte das Raumangebot, die Garage stammt aus 1988. Fenster, Badezimmer und WC wurden ebenfalls in den späten 1980er- bzw. 1990er-Jahren erneuert und präsentieren sich funktional und gepflegt.

Durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen

Die Wohnfläche erstreckt sich über kleiner Keller mit Heizung, Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine klare Trennung von Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen.

Die Raumstruktur ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch flexible Nutzung, etwa für Homeoffice oder Gäste.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein Wohnzimmer mit angenehmer Größe
- eine separate Küche mit Essbereich
- ein Badezimmer
- ein separates WC
- ein Büro bzw. Arbeitszimmer
- zusätzliche Abstell- und Nebenräume

Obergeschoss

Das Obergeschoss beherbergt:

- drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe
- eine zentrale Diele
- einen Dachbodenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet

Die Dachschrägen verleihen dem Obergeschoss eine wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den Charakter des Hauses.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der charmante, private Garten, der als geschützter Rückzugsort im Alltag dient. Die Grünfläche bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien und vermittelt eine angenehme, gewachsene Atmosphäre.

Der Pool ergänzt den Garten als attraktives Freizeit- und Erholungselement und schafft vor allem in den warmen Monaten einen spürbaren Mehrwert für die Nutzung des Außenbereichs.

Die Sackgassenlage unterstreicht den hohen Wohnwert: kein Durchzugsverkehr und ein entspanntes Wohngefühl – ideal für alle, die ein privates und sicheres Umfeld schätzen.

Daten:

- Grundstücksfläche: 441 m²
- Wohnfläche: 129,7m²
- Baujahr: 1937 (Laufend Saniert)
- 2 Wohnebenen
- Zimmer 5,5
- Doppelgarage mit elektrischen Tor
- Heizung: Öl

- Widmung: M

Highlights

- gute Raumaufteilung
- schöner Garten mit Pool
- massive Bauweise
- Zentrale Lage in Wels West

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap