

**Charmantes Haus mit Terrasse und Garage in Wels /  
Renovierungs- oder Neubauprojekt!**



**Objektnummer: 1930/87**

**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>	1950
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

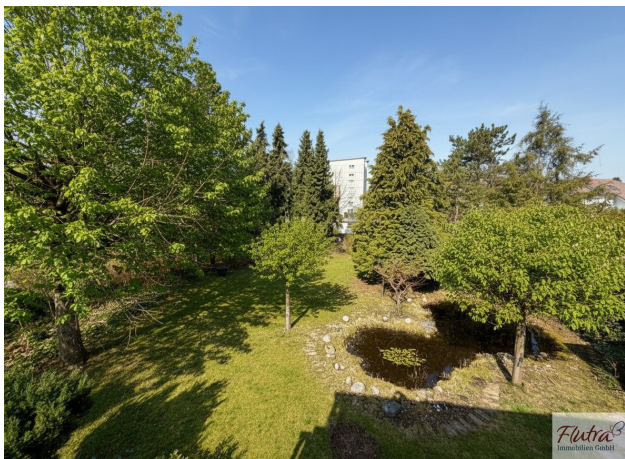
## Ihr Ansprechpartner



### Flutra Isufaj

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4/Stiege 2  
4600 Wels











## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Bauträger sollten hier nicht wegschauen. Aufgrund der Größe des Grundstückes ist hier eine größere Bebauung möglich. Ein Bebauungsplan ist vorhanden und kann bei Interesse übermittelt werden.

Das Haus ist grundsätzlich renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen und das Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Renovierungsarbeiten der letzten Jahre: Dacheindeckung (Kaltdach) und Obergeschossdeckendämmung (Tellwolle) ca. 2006/07, Fassade Dämmung des Hauses ca. in den 80er Jahren. Terrassensanierung (Abdichtung + Fliesen) ca. im Jahre 2011/12. Die Wasserleitungen wurden teilweise erneuert. Die GAS-Heizung ist aus dem Jahre 2011 und wurde regelmäßig gewartet.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Grünblick mit einer prachtvoll großen Gartenanlage, welche Ihnen morgens und abends Ruhe und Erholung verspricht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, grillen oder einfach die Natur beobachten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Highlights Zusammenfassung:

- Garage
- 2 Stellplätze
- Terrasse
- großer Keller
- Fassade (Dämmung angebracht) und Obergeschossdeckendämmung
- prachtvoll großer und ruhiger Garten

- Brunnen für die Gartenbewässerung vorhanden

Die Lage in Wels überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindung. Ruhig und dennoch schnell im Stadtkern. Der Bus bringt Sie bequem und schnell zu allen wichtigen Zielen in und um die Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, eine Apotheke, eine Klinik sowie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien mit Kindern. Auch Supermärkte sind gut erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen mit grünem Ausblick und praktischer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen. Nutzen Sie die Chance, ein Zuhause mit viel Potenzial in einer begehrten Lage zu erwerben und gestalten Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie in Wels begeistern.

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.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap