

**Ein Haus voller Möglichkeiten – Solide Substanz trifft  
großes Potenzial zum Eigenheim!**



**Objektnummer: 3465/542**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4651 Stadl-Paura
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 236,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,09 €
<b>Heizkosten:</b>	87,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

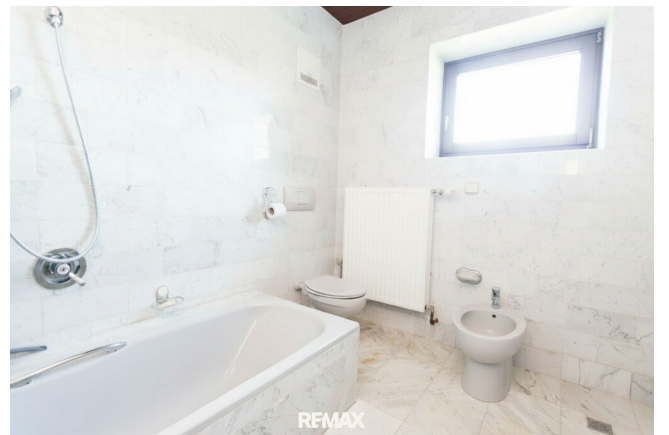
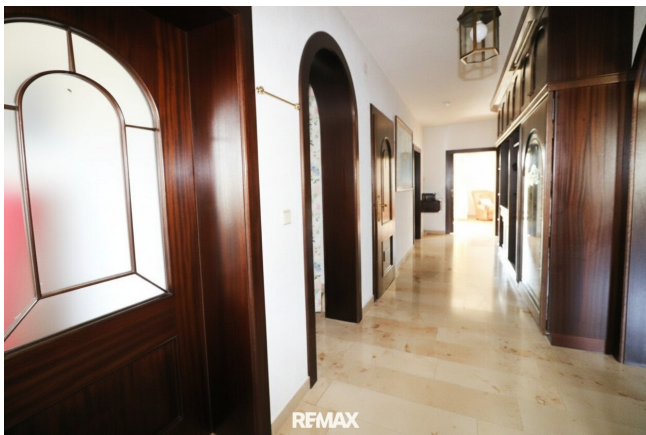


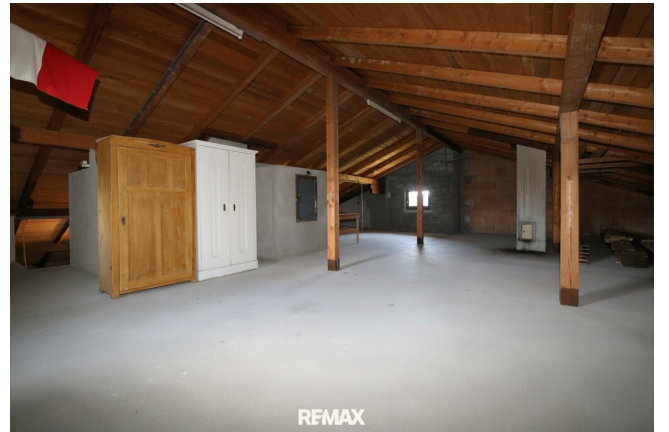
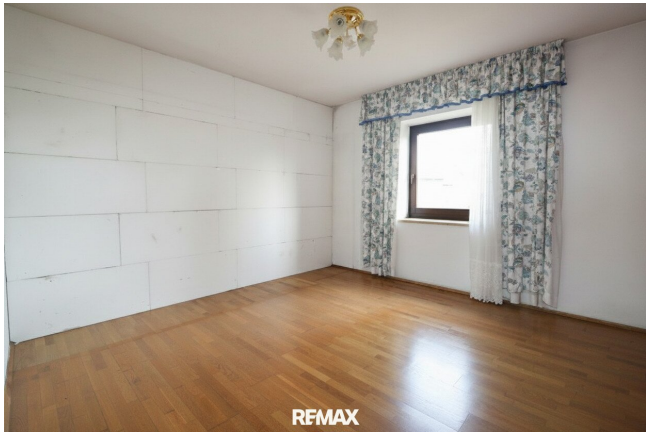
**Ronald Lechner**

REMAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH  
Pfarrgasse 34/02  
4600 Wels











## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch seine solide Grundsubstanz, die großzügige Wohn- und Nutzfläche sowie das enorme Potenzial zur Schaffung eines beeindruckenden Eigenheims. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Käufer, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Mit rund 247 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche eröffnet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die großzügige Raumaufteilung, helle Räume sowie zahlreiche Zusatzflächen wie Keller, Wintergarten, Garage und Gartenhaus schaffen eine hervorragende Basis für das Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum.

### Highlights der Immobilie

- ca. 247 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (Erdgeschoß und Keller)
- Großzügiges Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 3 helle Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- Offener Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin
- Überdachter Sitzplatz mit direktem Zugang zur Küche
- Vollunterkellert mit mehreren Nutz- und Lagerräumen
- Solaranlage vorhanden
- Großzügige Garage
- Gartenhaus & großzügiger Außenbereich
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur

- Gute Verkehrsanbindung Richtung Wels und Lambach
- Viel Ausbau- und Modernisierungspotenzial
- direkter Zugang von der Garage in den Keller

### **Erdgeschoss – Wohnen mit Wohlfühlcharakter**

Großzügige Räume und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse.

Die geräumige Küche verfügt zusätzlich über eine praktische Speis. Von hier gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der den Wohnbereich ideal erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Abgerundet wird diese Ebene durch:

- einen großzügigen Vorraum
- ein Badezimmer
- ein separates WC
- sowie drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer

### **Obergeschoss – Ausbaupotenzial mit Perspektive**

Im Obergeschoss steht Ihnen zusätzlicher Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnbereichs bietet. Ein bestehender Stiegenaufgang ermöglicht eine Nutzung und individuelle Gestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

### **Kellergeschoss – Viel Platz für Hobby, Lager & Freizeit**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Kellerräume. Ob Stauraum, Hobbywerkstatt, Fitnessbereich oder Freizeitnutzung – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein besonderes Highlight ist der traditionelle Mostkeller, der dem Haus zusätzlichen Charme verleiht.

### **Außenbereich – Gepflegt, ruhig & einladend**

Der große Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein im Freien. Das praktische Garten- bzw. Holzhaus ergänzt den Außenbereich ideal und schafft zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Rückzugsort.

Die großzügige Garage rundet das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie ab.

### **Lage – Ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit**

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Ruhelage in Stadl-Paura und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie in kurzer Zeit nach Wels, Lambach und in die umliegenden Gemeinden. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Erreichbarkeit.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen, Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Bildern und Plänen sind nicht verbindlich. Dienen nur der Übersicht. Die Bilder wurden mit KI optimiert.

**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://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap