Ein Zuhause zum Wohlfühlen – charmantes Eigenheim mit sonnigem Garten in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 6244/1138

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	272,00 m²
Keller:	20,40 m²
Heizwärmebedarf:	G 225,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	76,23 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten ohne Heizung & Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer



















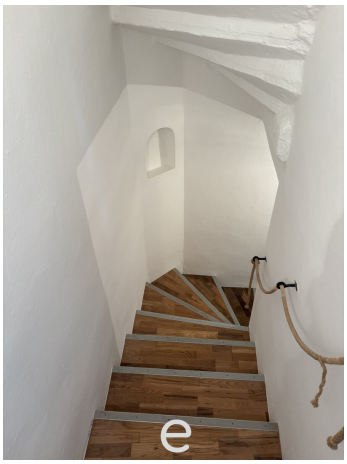




















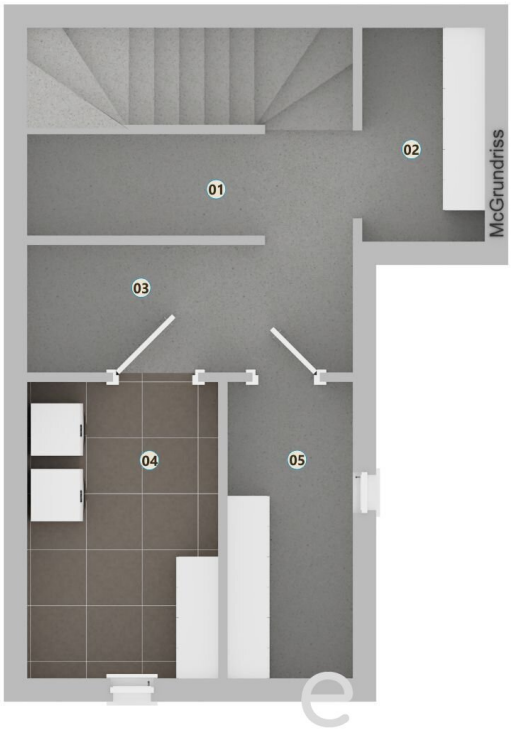
LEGENDE

01 Garderobe - 4,21 m²
02 Vorraum - 8,64 m²
03 WC - 1,03 m²
04 Abstellraum - 2,51 m²
05 Bad - 4,91 m²
06 Küche/Esszimmer - 18,60 m²
07 Wohnzimmer - 15,88 m²



LEGENDE

01 Flur - 1,39 m²
02 Kinderzimmer 1/ Büro - 11,06 m²
03 Schlafzimmer - 15,50 m²
04 Kinderzimmer 2 - 12,45 m²
05 Abstellraum - 0,81 m²
06 Dachboden



LEGENDE

01 Gang 1 - 3,56 m²
02 Abstellraum 1 - 3,04 m²
03 Gang 2 - 4,73 m²
04 Waschküche - 5,64 m²
05 Abstellraum 2 - 3,43 m²

Objektbeschreibung

Ein Zuhause ideal für Familien

Dieses charmante Wohnhaus in Massivbauweise befindet sich auf einem **386 m² großen Grundstück** in einer ruhigen Wohnsiedlung in der **Siedlungsstraße 6 in Wels**. Die unmittelbare Nähe zum beliebten **Simonypark** macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Familien. Spielplätze, großzügige Grünflächen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustüre und bieten Kindern ein ideales Umfeld zum Spielen und Entdecken.

Ihr neues Zuhause - bei dem der Eingangsvorbau, der Dachgeschossausbau und der Anbau Nebengebäude 1971 durchgeführt/genehmigt wurde - erstreckt sich über **zwei Wohnebenen** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Erdgeschoss – Wohnen mit viel Gestaltungsspielraum

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobenbereich. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Blick in den Garten. Sowohl im Wohnzimmer als auch im Essbereich wurde bereits ein **hochwertiger, dunkler Venylboden** verlegt, der den Räumen eine warme und moderne Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Küche mit angrenzendem Essbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Küchengestaltungen – eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden und kann ganz nach den persönlichen Vorstellungen des neuen Eigentümers realisiert werden. Ein besonderer Vorteil: Fliesenbeläge wurden bewusst noch nicht verlegt, wodurch die zukünftigen Eigentümer Böden und Materialien ganz nach ihrem persönlichen Geschmack auswählen können.

Auch das Badezimmer bietet eine solide Basis und verfügt über eine **runde Eckbadewanne sowie eine separate Dusche**.

Obergeschoss – Platz für die ganze Familie

Im Obergeschoss befinden sich:

- ein großzügiges Elternschlafzimmer

- zwei weitere Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Schrankraum

Ein liebevoll versteckter, kleiner Dachraum mit Lukenzugang direkt von einem Kinderzimmer, sorgt für zusätzlichen Stauraum und begeistert besonders junge Hausbewohner als gemütliches Spiel- oder Abenteuerversteck.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen weiteren kleinen Abstellraum mit Zugang zum Dachboden.

Teilunterkellert – Praktisch und funktional

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über rund **20 m² Nutzfläche**.

Hier befinden sich:

- Heizraum mit Gasheizung
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne
- Lagerraum, der sich auch hervorragend als Vorrats- oder Weinkeller eignet

Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ein weiteres Highlight stellt das großzügige Nebengebäude dar.

Es umfasst:

- Tankraum (ca. 4,81 m²)
- Abstellraum (ca. 4,72 m²)
- großzügigen Lagerraum mit ca. 16,80 m²

Der große Raum eignet sich aufgrund seiner Größe hervorragend als **Garage** oder Hobbywerkstatt.

Sonniger Garten für die ganze Familie

Der liebevoll angelegte und **südlich ausgerichtete Garten** lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine gemütliche **Grillstelle** bietet den idealen Rahmen für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden.

Ideale Familienlage mit kurzen Wegen

Die Siedlungsstraße zählt zu den beliebten Wohnlagen in Wels. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Durch die ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zum Simonypark finden Kinder hier beste Voraussetzungen zum Spielen, während Erwachsene die angenehme Atmosphäre und den eigenen Garten in vollen Zügen genießen können.

Dieses sympathische Wohnhaus bietet die ideale Gelegenheit für alle, die ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage suchen. Mit einigen individuellen Gestaltungsideen entsteht hier ein Ort, an dem sich Wohnträume verwirklichen und Erinnerungen fürs Leben schaffen lassen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, **0699/10639105,** og@eurea.at

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap