

Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus - Ihr ideales Zuhause für generationenverbindendes Wohnen

Realbüro
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160964

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edelweißstraße
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1953
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

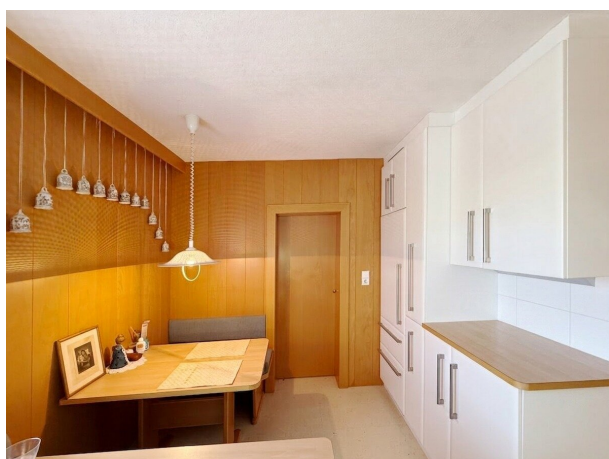
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

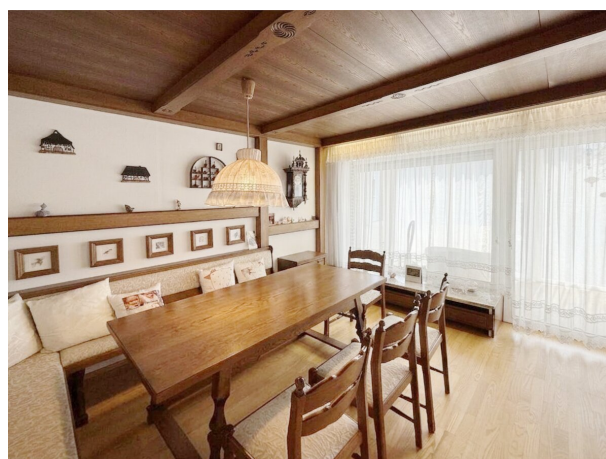
Ihr Ansprechpartner



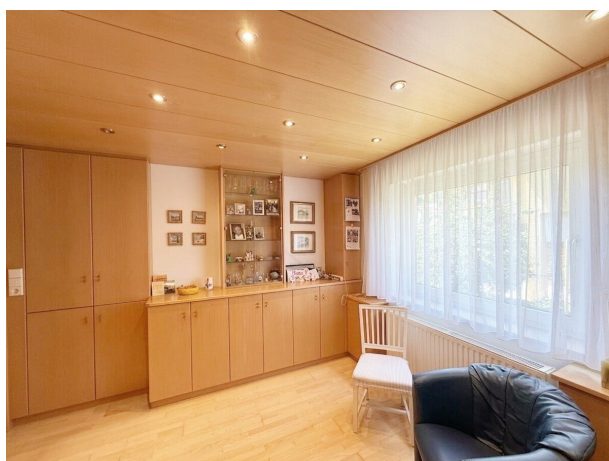
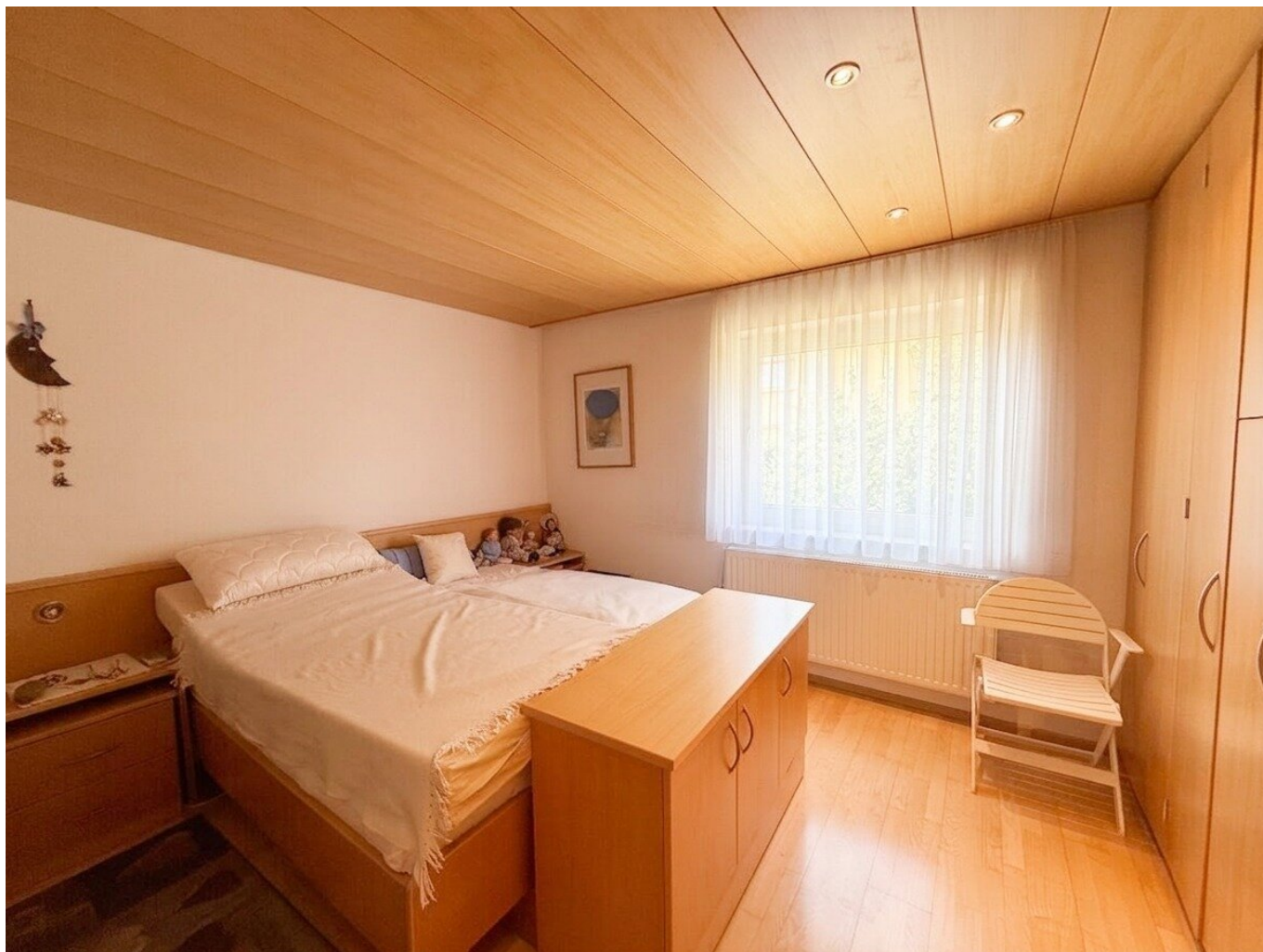
Bettina Gruber

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels













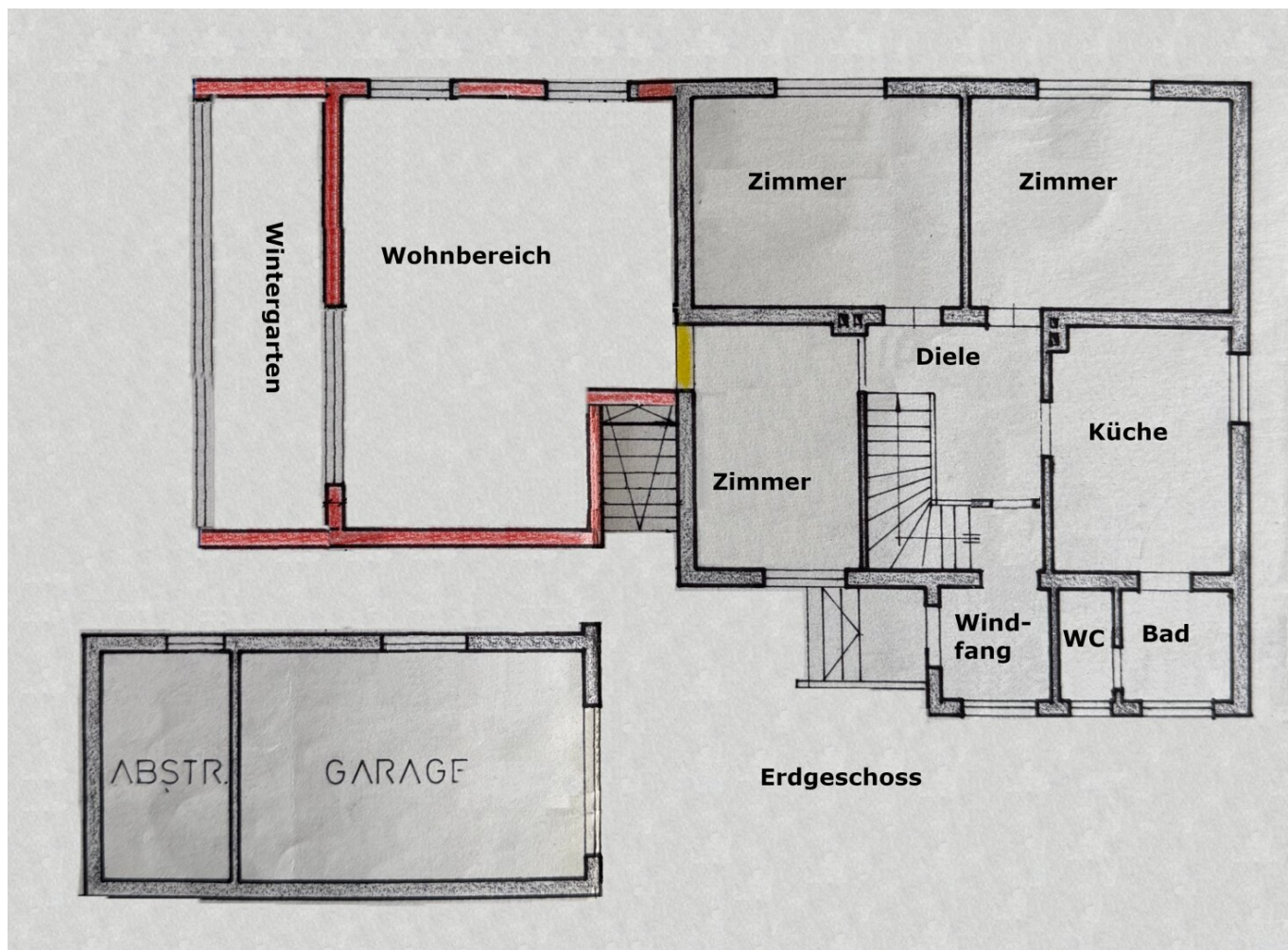


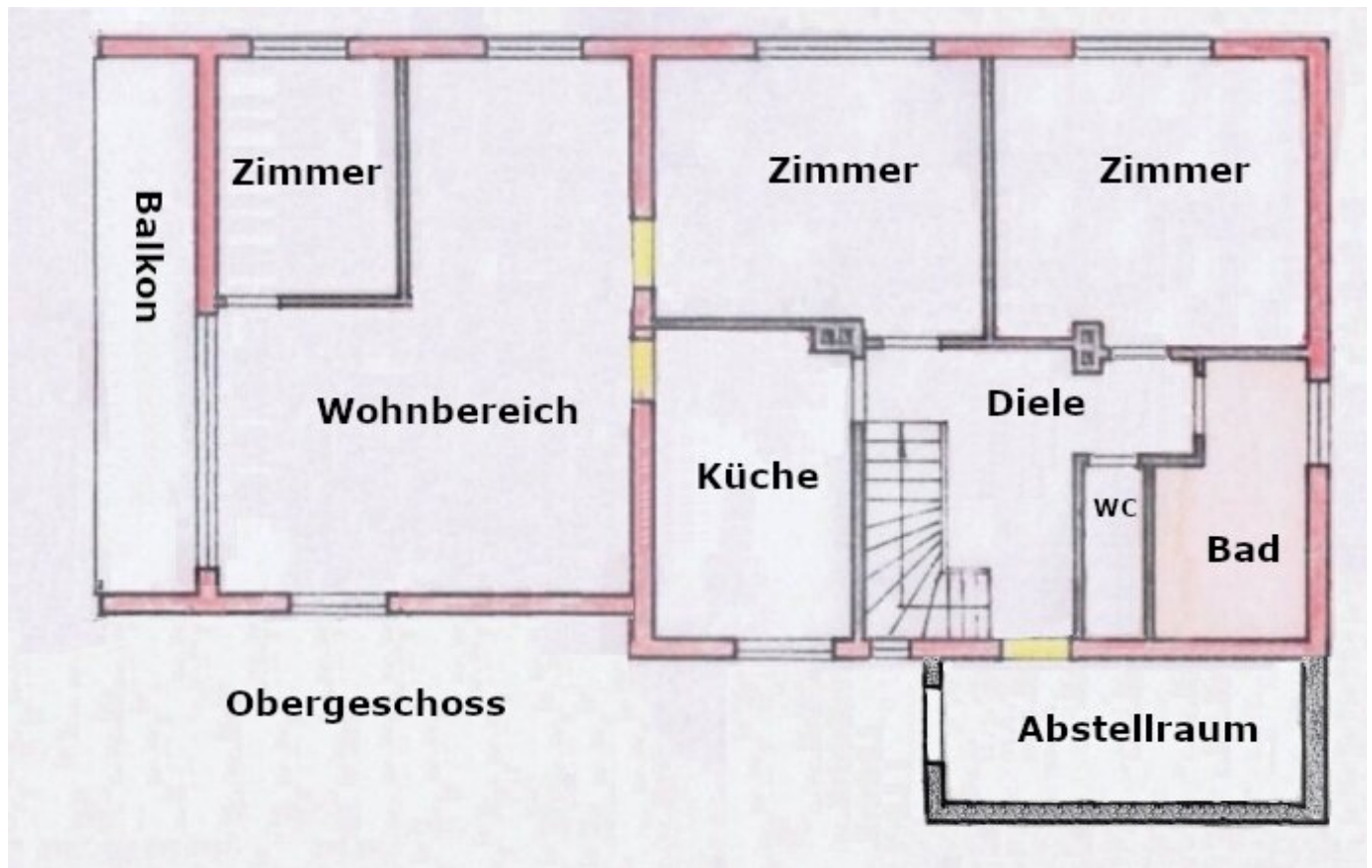


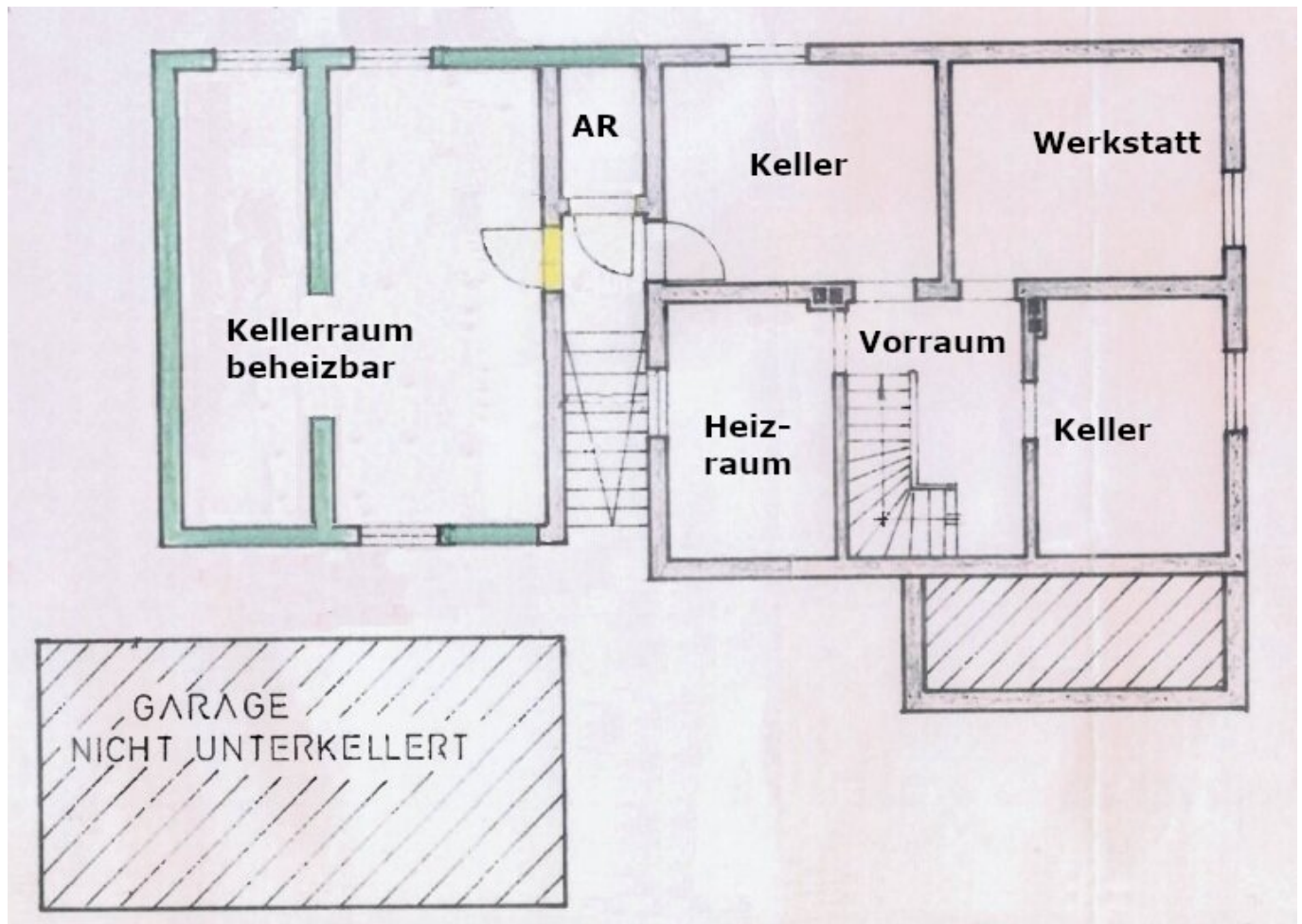












Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause für gemeinsames, generationenübergreifendes Wohnen?

Dann sind Sie jetzt fündig geworden!

Dieses Wohnhaus umfasst zwei großzügige Wohnungen mit jeweils etwas mehr als 100 m², ideal für Familien mit viel Platzbedarf.

Die beiden Wohnungen weisen folgende **Raumaufteilung** auf:

EG: Küche, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Wintergarten, 2 Zimmer, Durchgangszimmer, Bad mit Dusche, WC, Vorraum, Windfang

OG: Küche, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkon, 3 Zimmer, Bad mit Wanne & Dusche, WC, Abstellraum, Vorraum

Das Gebäude wurde ursprünglich 1953 errichtet und 1973 großzügig erweitert und zum Zweifamilienhaus ausgebaut. Es ist zur Gänze unterkellert mit Zugang zum Keller sowohl über das Stiegenhaus als auch vom Garten aus.

Durch die laufende, hochwertige Instandhaltung präsentiert sich das Wohnhaus in einem sehr guten Zustand.

Die letzte große Investition war 2025 die Erneuerung der Gasheizung.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist auch einrichtungstechnisch auf einem sehr guten Stand und sofort beziehbar. Die Wohnung im Obergeschoss ist grundsätzlich ebenfalls sofort beziehbar, bräuchte aber vermutlich die eine oder andere Modernisierung.

Der große, südseitige Garten mit zahlreichen Obstbäumen bietet viele Möglichkeiten zur Erfüllung Ihrer individuellen Gartenträume, zum Spielen mit den Kindern und zum Entspannen nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.