Renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Potenzial auf sonnigem, uneinsehbarem Grundstück



Objektnummer: 8179/144

Eine Immobilie von SVT-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	6
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	342,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,78
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Trajceski

SVT-Real
Anastasius-Grün-Gasse 16
4600 Wels

T +43 650 852 43 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


28















































Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen? Dann könnte dieses Haus in der Lichtenegger Straße in Wels genau die richtige Gelegenheit für Sie sein.

Auf einem rund **675 m² großen, uneinsehbaren Grundstück** (ein heute sehr seltenes Merkmal mit hoher Privatsphäre), befindet sich dieses renovierungsbedürftige Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rund **152 m²**. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch – aufgrund der bestehenden Raumaufteilung – als Zweifamilienhaus. Ob Mehrgenerationenwohnen, Vermietung einer Wohneinheit oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein besonderes Highlight ist die **rund 80 m² große Terrasse**, die viel Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet. Sie erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten auf ideale Weise ins Freie und schafft gemeinsam mit dem uneinsehbaren Garten eine private Wohlfühloase mit viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung. Ideal für Outdoor-Küche, Whirlpool oder Loungebereich.

Das Wohnhaus ist **voll unterkellert (65m²)** und bietet dadurch großzügige Lager-, Werkstatt- oder Hobbyflächen. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen **voll ausbaufähigen Dachboden**, der erhebliches zusätzliches Wohnraumpotenzial bietet.

Über dem Eingangsbereich befindet sich zudem ein kleiner Balkon, der den Charakter des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Für Fahrzeuge stehen **zwei Garagen** zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich großzügige Hauptgarage mit einer Länge von **ca. 9 Metern**, einer Breite von **ca. 5,5 Metern** und einer Raumhöhe von **ca. 5 Metern**. Sie eignet sich ideal für Wohnmobile, Transporter, Kleinbusse oder mehrere Fahrzeuge und stellt ein seltenes Ausstattungsmerkmal mit hohem Nutzwert dar.

Die zweite Garage hat eine Länge von **6 Meter**, eine Breite von **3,5 Meter** und eine Raumhöhe von ca. **5 Meter**. Hinter der Garage befindet sich noch ein weiterer Raum von **3 Meter** Länge, **5 Meter** Breite und **5 Meter** Höhe.

Da derzeit keine Heizungsanlage vorhanden ist, kann das zukünftige Heizsystem ganz nach den eigenen Vorstellungen sowie entsprechend den aktuellen energetischen Anforderungen geplant und umgesetzt werden.

Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Käufer mit handwerklichem Geschick sowie an Investoren, die das außergewöhnliche Potenzial dieser Immobilie erkennen und durch eine

umfassende Sanierung ein hochwertiges Zuhause oder eine nachhaltige Wertanlage schaffen möchten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in **absoluter Toplage** im beliebten Welser Stadtteil **Lichtenegg**, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an das Welser Straßennetz sowie an die Autobahnen **A1** und **A25** ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Die gewachsene Wohngegend, zahlreiche Grünflächen sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv und langfristig wertbeständig.

Fazit

Ob als großzügiges Familiendomizil, Zweifamilienhaus oder interessantes Investitionsobjekt – diese Liegenschaft überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das großzügige Platzangebot, die außergewöhnliche Garage, die beeindruckende Terrasse sowie das enorme Entwicklungspotenzial.

Mit einer gelungenen Sanierung entsteht hier ein individuelles Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Wels – eine seltene Gelegenheit mit langfristigem Wert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap