

**DIGITALES ANGEBOTSVERFAHREN:
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:	140,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	6
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	342,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,78
Kaufpreis:	290.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



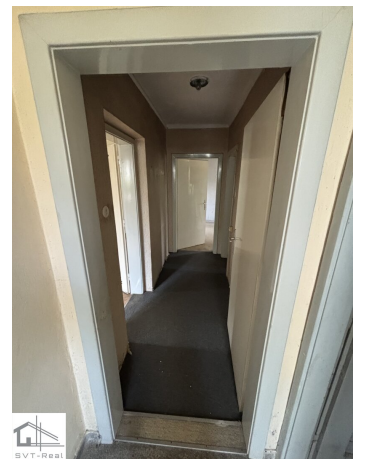
Michael Trajceski

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.















Objektbeschreibung

Dieses Objekt wird mittels einem digitalen Angebotsverfahren angeboten!! Besichtigungen können ab sofort vereinbart werden. Danach bekommen Sie, bei Interesse, eine Einladung per SMS und E-Mail mit einem Link zum digitalen Angebotsverfahren. Dies wird 3 Tage lang online sein. Als Teilnehmer können Sie alle Anbote und deren Höhe jederzeit mitverfolgen und darauf reagieren. Sie erhalten stets eine Nachricht, wenn eine neues, höheren Anbot eines anderen Interessenten eingegangen ist. Natürlich sind die Namen der Bieter anonymisiert. Dieses Verfahren garantiert höchste Transparenz und einen fairen Prozessablauf. Gerne übermittle ich Ihnen die Unterlagen sowie ein Infoblatt bezüglich digitalen Angebotsverfahren. Bei weiteren Fragen zur Immobilie oder zum digitalen Angebotsverfahren können Sie mich jederzeit kontaktieren.

Sie sind auf der Suche nach einer Liegenschaft, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen? Dann könnte dieses Haus in der Lichtenegger Straße in Wels genau das Richtige für Sie sein.

Auf einem rund **675 m² großen, uneinsehbaren Grundstück** befindet sich dieses renovierungsbedürftige Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rund **130 m²**. Die Immobilie bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und eignet sich sowohl für die Sanierung als großzügiges Einfamilienhaus als auch – dank der bestehenden Raumaufteilung – für eine Nutzung als **Zweifamilienhaus**. Ob Mehrgenerationenwohnen, Vermietung einer Wohneinheit oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die rund **60 m² große Terrasse**, die reichlich Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet und den Wohnraum in den Sommermonaten ideal ins Freie erweitert. Das **uneinsehbare Grundstück** schafft dabei ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber oder individuelle Gestaltungsideen.

Für Fahrzeuge stehen **zwei Garagen** zur Verfügung. Dank der außergewöhnlichen Raumhöhe eignet sich eine der Garagen auch hervorragend zum Einstellen eines **Wohnmobils, Transporters oder anderer höherer Fahrzeuge** – ein seltenes Ausstattungsmerkmal mit echtem Mehrwert.

Das Wohnhaus ist **voll unterkellert** und bietet dadurch großzügige Lager-, Werkstatt- oder Hobbyflächen. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen **ausbaufähigen Dachboden**, der – vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten – zusätzliches Wohnraumpotenzial bietet und den zukünftigen Eigentümern weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Da derzeit **keine Heizungsanlage vorhanden** ist, kann das zukünftige Heizsystem ganz nach

den eigenen Vorstellungen sowie den aktuellen energetischen Standards geplant und umgesetzt werden.

Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Käufer mit handwerklichem Geschick oder Investoren, die das vorhandene Potenzial erkennen und durch eine umfassende Sanierung ein attraktives Zuhause oder eine wertbeständige Kapitalanlage schaffen möchten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Welser Stadtteil **Lichtenegg**, einer gefragten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Die ausgezeichnete Anbindung an das Welser Straßennetz sowie an die Autobahnen A1 und A25 ermöglicht zudem eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die gewachsene Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen und die gute Nahversorgung machen diese Lage besonders attraktiv.

Ob zur Eigennutzung oder als Investition – diese Liegenschaft überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das großzügige Platzangebot und das enorme Entwicklungspotenzial. Mit einer durchdachten Sanierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen von Wels schaffen.

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 <2.500m

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