SCHNELL SEIN - Modernisiertes Einfamilienhaus

Objektnummer: 7939/2300163111

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	527,00 m²
Keller:	40,00 m²
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Artasches Grigorjan

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410009

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

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

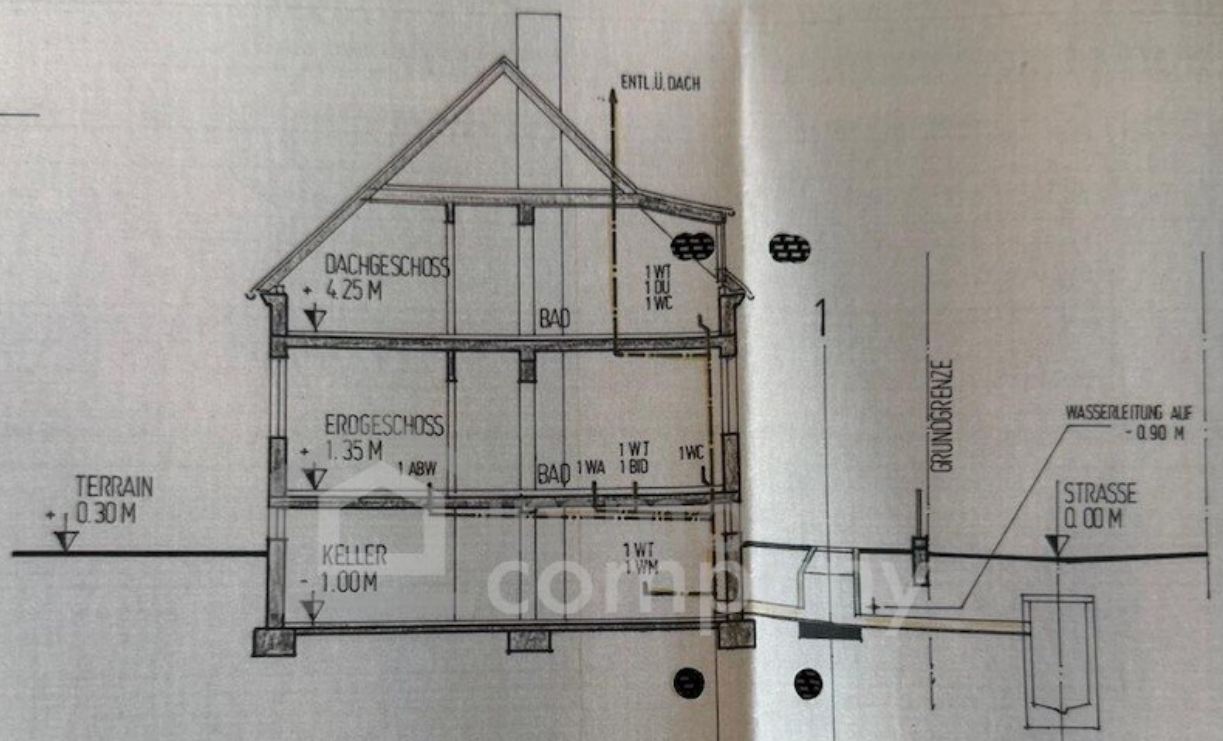
immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

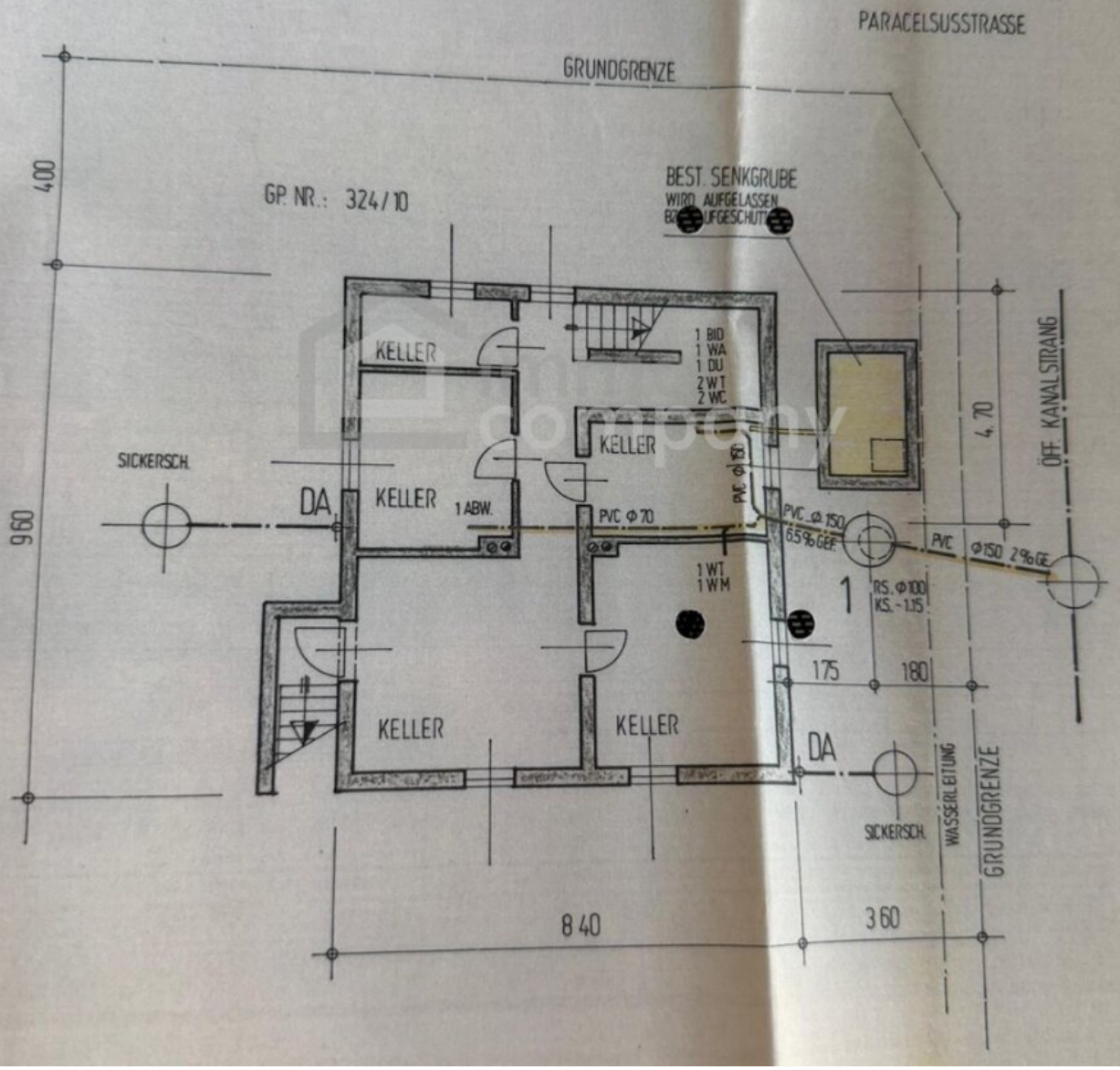
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

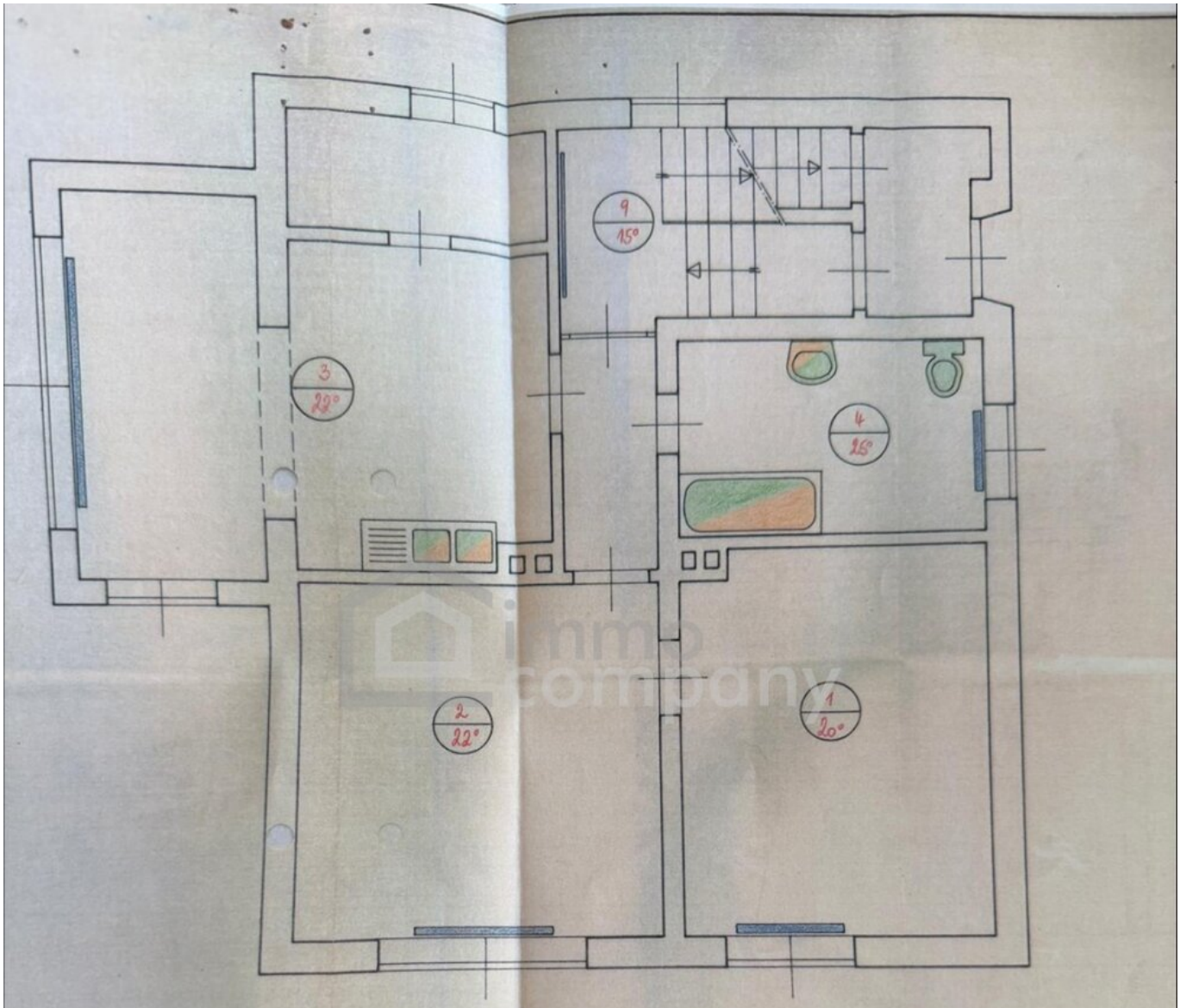
LÄNGSSCHNITT



GELÄNDEHÖHE			+0.30		
SOHLENHÖHE		-1.00	-1.15		
SCHACHTENTFERNUNG		230		185	
MATERIAL / PROFIL / GEFÄLLE		PVC Φ 150 6.5 %		PVC Φ 150 2 %	

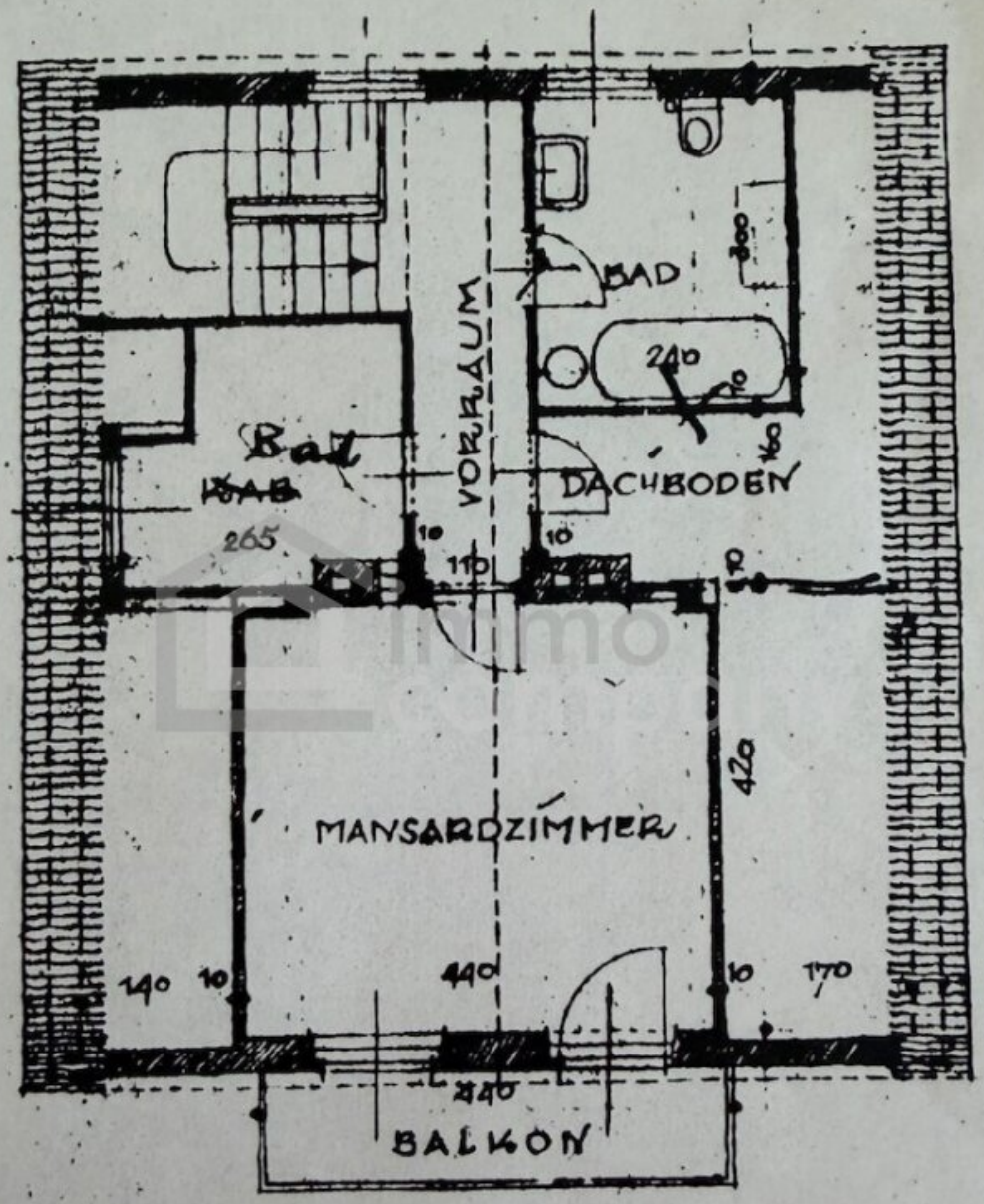
GRUNDRISS KELLER





EG.

DACHGESCHOSS-GRUNDRISS



SCHNITT: A-B

Objektbeschreibung

Das massiv erbaute Haus aus den 1960er-Jahren befindet sich im beliebten Stadtteil Lichtenegg in einer ruhig gelegenen Sackgasse und verfügt über drei separate Eingänge.

Im Jahr 2022/23 wurde das gesamte Haus von den neuen Eigentümern umfassend generalsaniert – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Dabei wurden unter anderem die Fenster, der Vollwärmeschutz, die Leitungen, Küche sowie Bad und WC erneuert. Beheizt wird das Haus über einen effizienten Pelletskessel, wodurch ein zeitgemäßes und kostensparendes Heizsystem geschaffen wurde. Die Küche wurde 2022 nochmals durch eine hochwertige DAN-Küche ergänzt.

Auf rund 140 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus großzügigen Wohnraum für die ganze Familie. Besonders angenehm ist das Obergeschoss, das durch das Mansarddach ohne störende Dachschrägen genutzt werden kann. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über rund 40 m² Kellernutzfläche. Neben Heizraum und Abstellraum steht ein Waschraum mit Fenster zur Verfügung.

Der nach Osten ausgerichtete Garten liegt hinter dem Haus und bietet bereits am Morgen angenehme Sonne. Mit insgesamt 527 m² Freifläche bietet das Grundstück viel Raum für individuelle Ideen und weitere Gestaltungsmöglichkeiten. 1989 erfolgte der Anbau der Terrasse, die direkt an die Küche anschließt. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein nach Osten ausgerichteter Balkon.

Die ruhige Wohnlage verbindet eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter Infrastruktur — der Autobahnanschluss liegt in unmittelbarer Nähe und die Innenstadt von Wels ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und wird in Kürze eingereicht.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ein Exposé mit Fotos und Informationen zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten

können. Für nähere Informationen sowie zur Vereinbarung von Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Artasches Grigorjan

0699 184 100 09

artasches.grigorjan@immo-company.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap