WELS | LAAHEN: Exklusives Reihenhaus mit außergewöhnlichem Wohnkomfort, Swimmingpool, Biotop, Wellnessbereich und Garage



Objektnummer: 2488/150

Eine Immobilie von SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	137,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Schneeweis, LBAcert

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Sandberg 24
4550 Kremsmünster


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung – Bewertung – Finanzierung


SCHNEEWEIS


SCHNEEWEIS


AEG
SCHNEEWEIS
Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung
Beratung - Bewertung - Finanzierung


LG
SCHNEEWEIS

Objektbeschreibung

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Das äußerst großzügige Reihenmittelhaus befindet sich im Ortsteil Oberhaid, unmittelbar angrenzend an den beliebten Stadtteil Laahen. Die Lage vereint ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten städtischen Infrastruktur.

Das nördliche Stadtgebiet von Wels zeichnet sich insbesondere durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie zum öffentlichen Verkehrsnetz aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und Gastronomiebetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird die ausgezeichnete Nahversorgung durch das vielfältige Einkaufs- und Fachmarktangebot entlang der Grieskirchner Straße und der Oberfeldstraße.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Klinikum Wels-Grieskirchen, einem der bedeutendsten Gesundheitszentren Oberösterreichs. Auch Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur: Kindergärten, Krabbelstuben sowie Volks-, Mittel- und weiterführende Schulen sind innerhalb des Stadtgebietes rasch und bequem erreichbar.

Die Liegenschaft überzeugt zudem durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr. Stadt- und Regionalbusverbindungen befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Welser Innenstadt sowie des Hauptbahnhofs. Dieser bietet als wichtiger Verkehrsknoten der Weststrecke ausgezeichnete Bahnverbindungen unter anderem nach Linz, Salzburg und Wien. Auch mit dem Auto ist der Standort hervorragend angebunden. Über die rasch erreichbare Autobahnanschlussstelle Wels-Nord an der A25 besteht eine optimale Verbindung zum überregionalen Straßennetz sowie in weiterer Folge zur A1 und A8.

Wels bietet darüber hinaus vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Die historische Innenstadt, der Tiergarten Wels, das Welios Science Center, das Messegelände sowie das Welldorado sind in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch ein gut ausgebautes Radwegenetz sowie die Naherholungsgebiete entlang der Traun und der Traunauen.

Die Lage bietet somit eine gelungene Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und hoher Wohn- und Lebensqualität – attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und zahlreichen besonderen Ausstattungsmerkmalen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich, mehrere separat nutzbare und klimatisierte Zimmer im Dachgeschoss, großzügige Nebenräume, eine überdachte Terrasse mit elektrischer Beschattung, ein Balkon sowie ein Swimmingpool mit Biotop schaffen ein außergewöhnlich vielseitiges Wohn- und Freizeitangebot. Ein bereits bestehender Wellnessbereich im Kellergeschoss mit intergrierter Sauna-Infrarot unterstreicht zusätzlich den hohen Wohn- und Erholungswert der Immobilie.

Ergänzt wird das attraktive Gesamtangebot durch eine integrierte Einzelgarage mit Ladestation sowie einen weiteren KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus.

In seiner Gesamtheit bietet das Haus damit ein Raum- und Ausstattungsangebot, das deutlich über den klassischen Charakter eines Reihenhauses hinausgeht und großzügiges Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Lebensqualität verbindet.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **HOHE WOHNQUALITÄT IN RUHIGER UND BEGEHRTER STADTRANDLAGE VON WELS!**
- Erneuerung 2023 | Viessmann Gasbrennwertgerät Vitidens 200-W | LG Wärmepumpe WH20S (200 Liter)
- 2021 Neuinstallation | Klimaanlage | EG | DG | Garage
- Komfortable Fußbodenheizung im EG und DG | Keller mit Radiatoren
- Behaglicher Kamin | Kachelofen (umschaltbar)

- Wellnessbereich mit Sauna-Infrarot, Dusche und zusätzlicher Fläche für individuelle Fitness- und Erholungsmöglichkeiten

- Großzügig überdachte Terrasse mit komfortabel elektrisch steuerbarer Beschattung

- Traumhafte Außenanlage mit Swimmingpool, Biotop und kleinem Gartenhaus (inkl. Balkonkraftwerk)

- 1 Einzelgarage mit KEBA-KFZ Ladestation 11 kW | 1 KFZ-Abstellplatz (überdacht)

- **Und noch vieles mehr...**

Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte – insbesondere die Übermittlung von Exposés – ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: js@schneeweis-sv.at

Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap