

Wohnhaus mit viel Potential, Garten & Pool in Wels-Maxlheid



Objektnummer: 6244/1174

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	194,42 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	483,00 m²
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	180,18 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müll, Rauchfangkehrer) exkl. Heizung/Strom

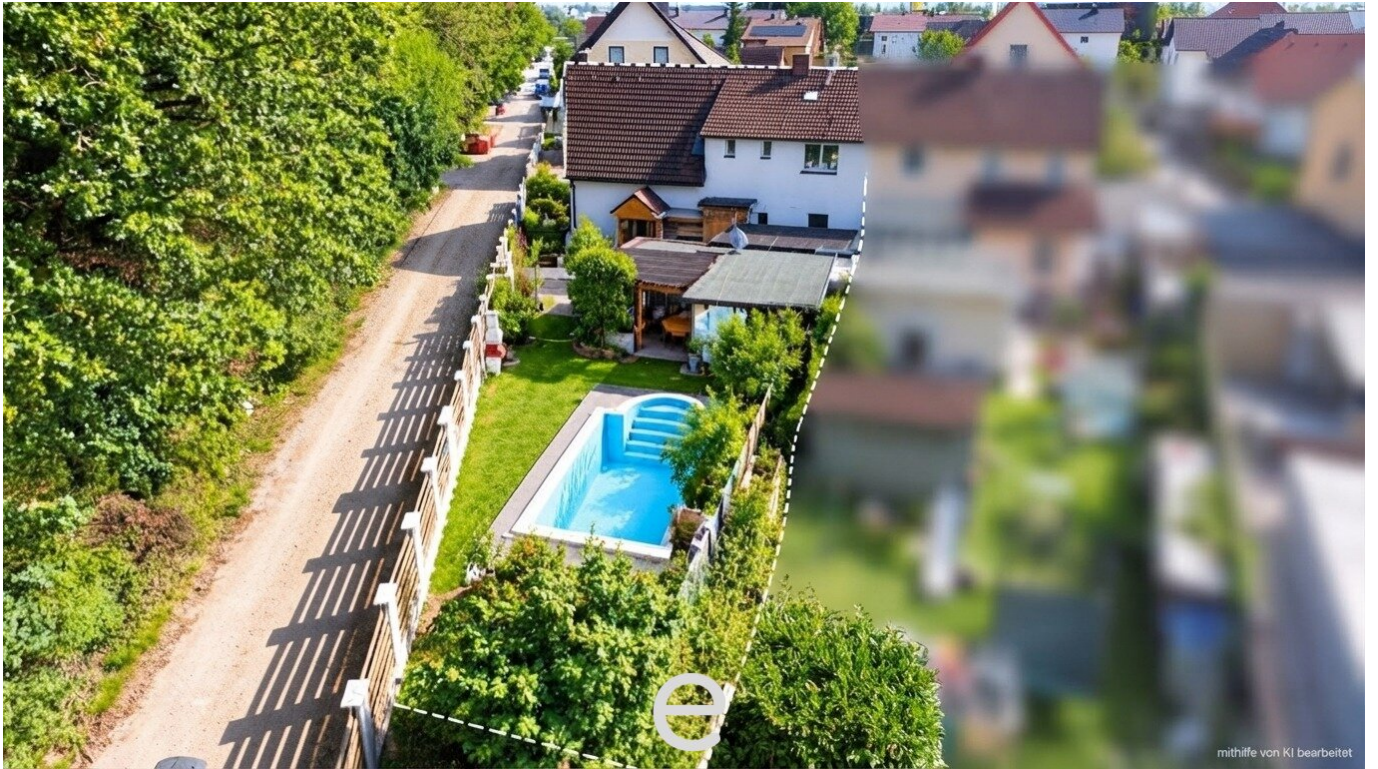
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

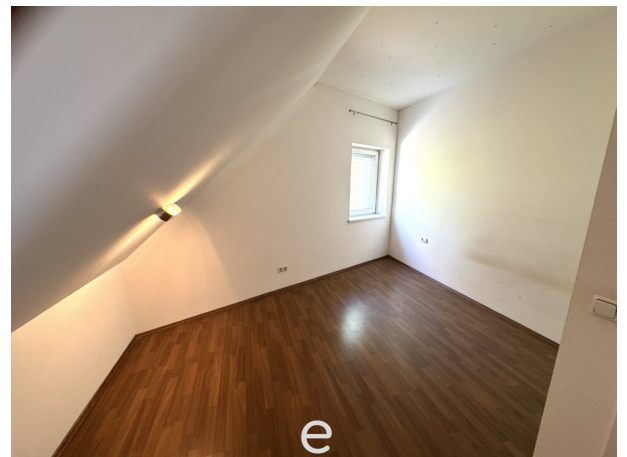
Ihr Ansprechpartner

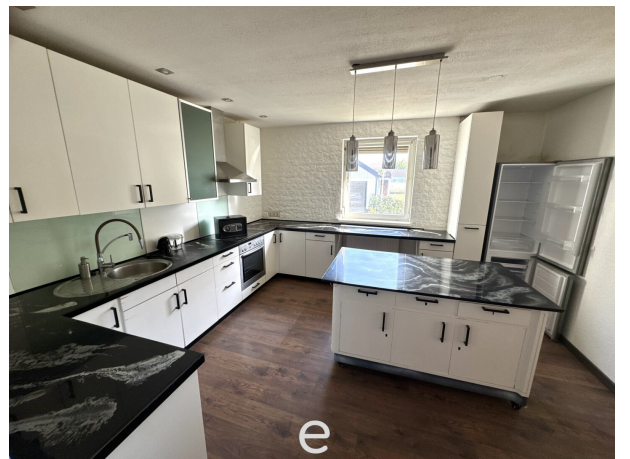






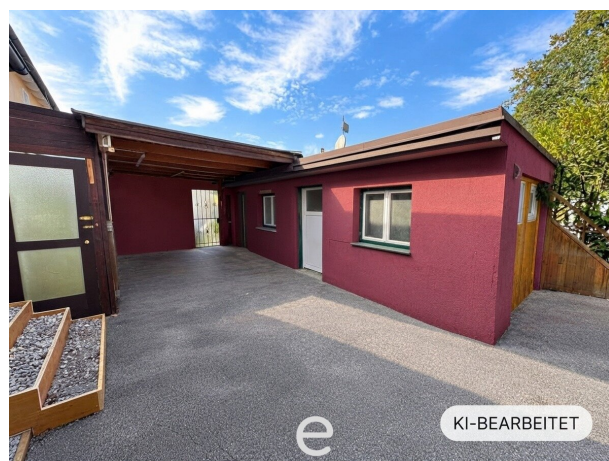
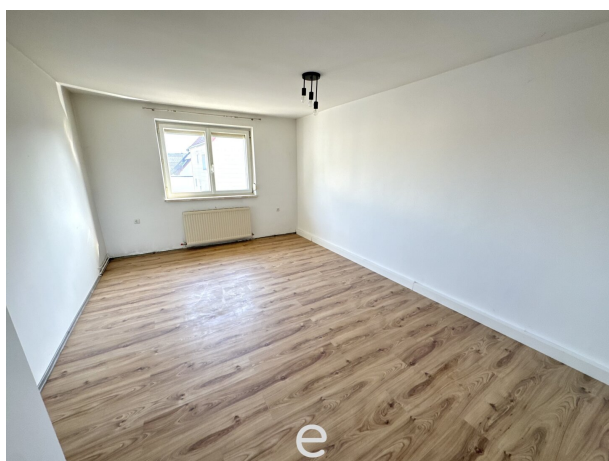










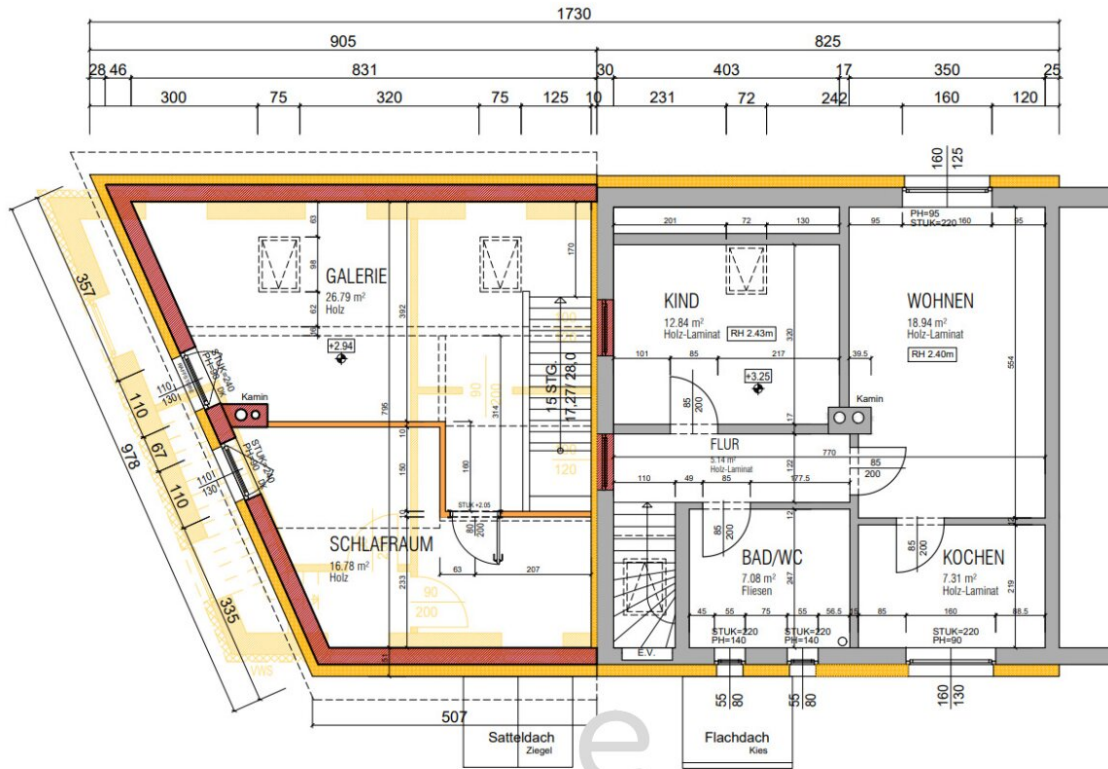


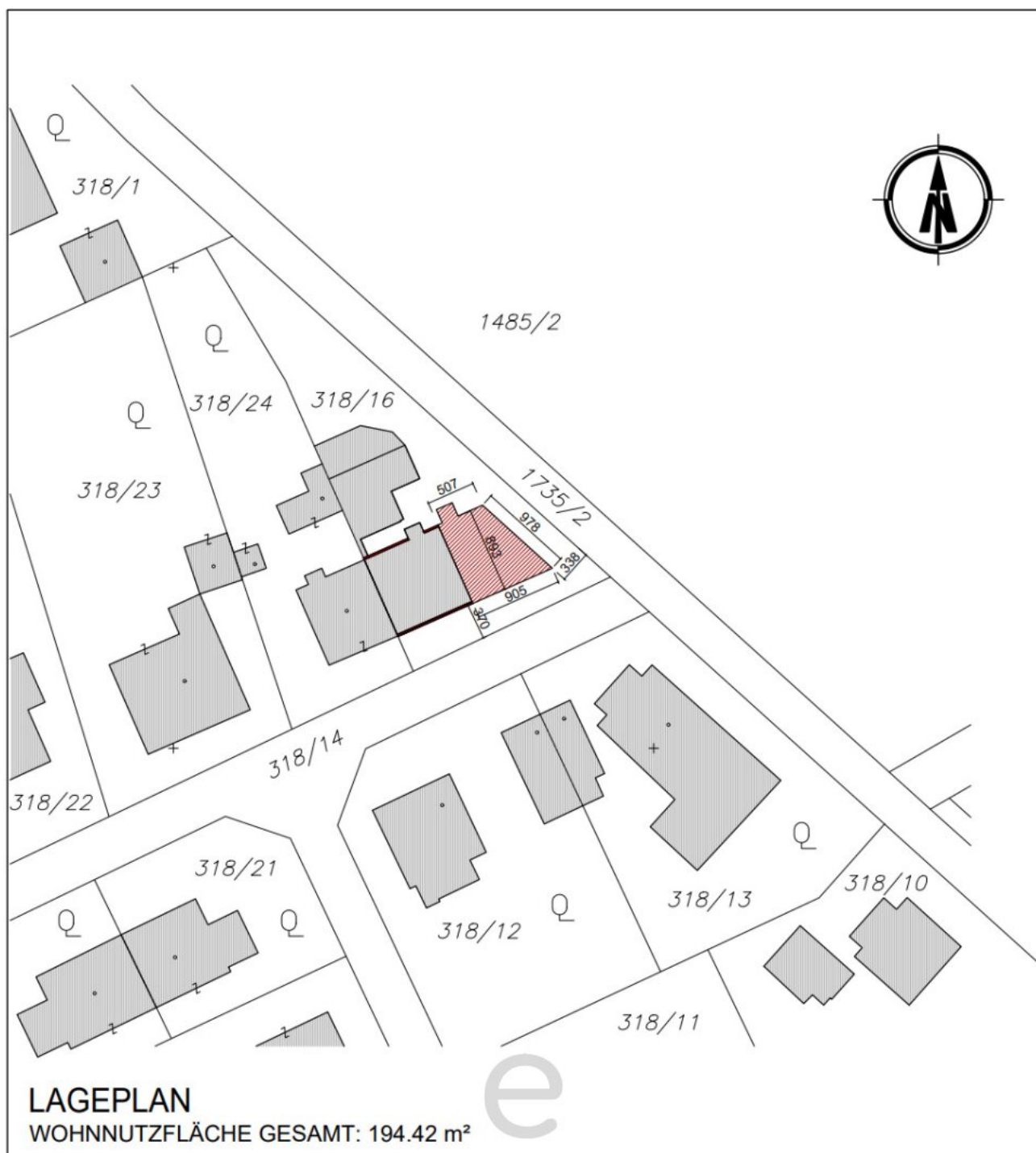


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS







Objektbeschreibung

Rund 194 m² Wohnfläche | 2 mögliche Wohneinheiten | großer Garten | Pool | Garage & Carport

Das zum Verkauf stehende Objekt ist das **zusammengehörige hell- und dunkelgraue Wohnhaus** im Vordergrund mit dem markanten, steilen Satteldach und den Dachflächenfenstern. Das angrenzende orangefarbene Gebäude im Hintergrund gehört nicht zum Verkaufsobjekt.

Dieses vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus in Wels-Maxlheid bietet mit rund **194,42 m² Gesamtwohnnutzfläche auf zwei Ebenen** und insgesamt sechs Zimmern viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das ursprünglich **1955 errichtete Gebäude wurde 2011 durch einen Zubau erweitert** und verbindet damit den Charakter des bestehenden Hauses mit den Vorzügen eines moderneren Gebäudeteils.

Ein besonderes Potential liegt in der **möglichen Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten**. Durch die vorhandenen separaten Eingänge lässt sich das Haus beispielsweise ideal für eine Kombination aus **Wohnen und Vermieten, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung durch zwei Familien** gestalten. Die beiden Bereiche verfügen insgesamt über **zwei Bäder, drei WCs und zwei Küchen**, wobei derzeit nur **eine Küche (2003) und ein Badezimmer (2011) eingerichtet** ist. Der Dachboden schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Das Haus befindet sich teilweise in **renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit gleichzeitig die Möglichkeit, Räume und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und das vorhandene Potential optimal auszuschöpfen.

Auch technisch wurde bereits investiert: Die ursprüngliche **Gasheizung wurde 2011 auf eine Pelletsheizung für das gesamte Haus umgestellt**. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen **Kamin** zu nutzen bzw. entsprechend nachzurüsten. Im ursprünglichen Gebäudeteil sind **2-fach verglaste Fenster mit manuellen Rollläden** vorhanden, während der 2011 errichtete Zubau mit **3-fach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden** ausgestattet ist. Die Raumhöhe im Zubau reicht von 2,48m bis 4,60m im OG, im Altbau von 2,35m bis 2,42m. Ein vorhandener Dachboden bietet Platz für Stauraum.

Der **Kellerbereich mit rd. 16 m²** ist teilweise feucht und eignet sich daher vorwiegend als Lager- und Abstellfläche.

Garten, Pool & Außenbereich

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der **schöne Garten mit Blick ins Grüne**. Hier steht der Außenbereich klar im Mittelpunkt und schafft viel Raum für Erholung, Freizeit und

geselliges Beisammensein.

Der großzügige **Pool mit 6 × 3,5 m und praktischer Römertreppe** (BJ 2005) macht den Garten insbesondere in den Sommermonaten zur privaten Wohlfühlzone. Auch eine **Gartenlaube** sowie eine praktische Gartenhütte stehen als zusätzliche Nutz- und Stauraummöglichkeiten zur Verfügung. Für die Bewässerung des Gartens und die Befüllung bzw. Versorgung des Pools steht neben dem öffentlichen Wasseranschluss auch ein **eigener Brunnen** zur Verfügung. Der Außengrill schafft den perfekten Rahmen für gesellige und gemütliche Stunden im Freien.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage inklusive praktischem Abstellraum** sowie ein **zusätzliches Carport** zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten für Besucher befinden sich direkt vor dem Grundstück.

Lage

Das Haus liegt in **Wels-Maxlheid** in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld (Sackgasse) und gleichzeitig mit guter Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar. Eine Wohnlage, die Ruhe, Stadtnähe und hervorragende Erreichbarkeit harmonisch miteinander verbindet – und damit sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine attraktive Umgebung bietet.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer

Tel.: 0699 / 10 639 105

E-Mail: og@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap