

Ein Zuhause zum Ankommen – Reihenhaus mit Kamin, Terrasse und privatem Garten in Wels



Objektnummer: 6244/1183

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,85 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	227,00 m ²
Keller:	75,61 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten ohne Heizung und Strom

Provisionsangabe:

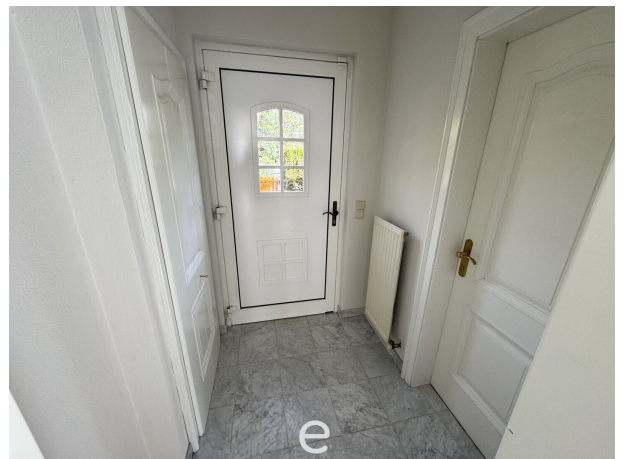
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



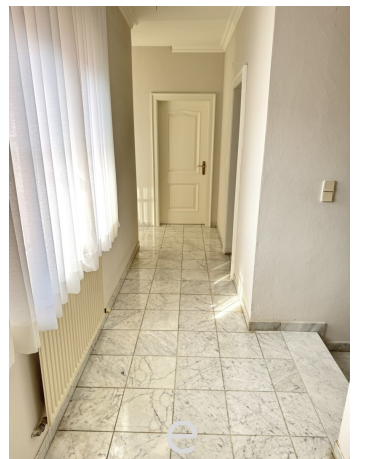
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH

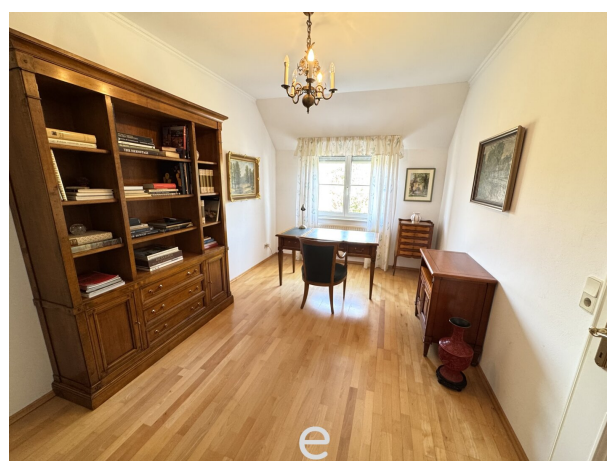
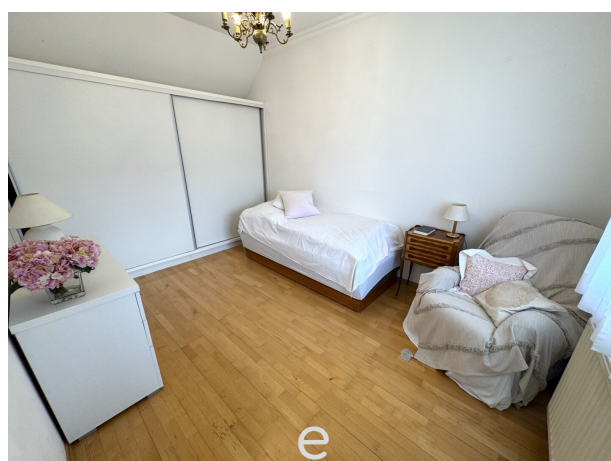












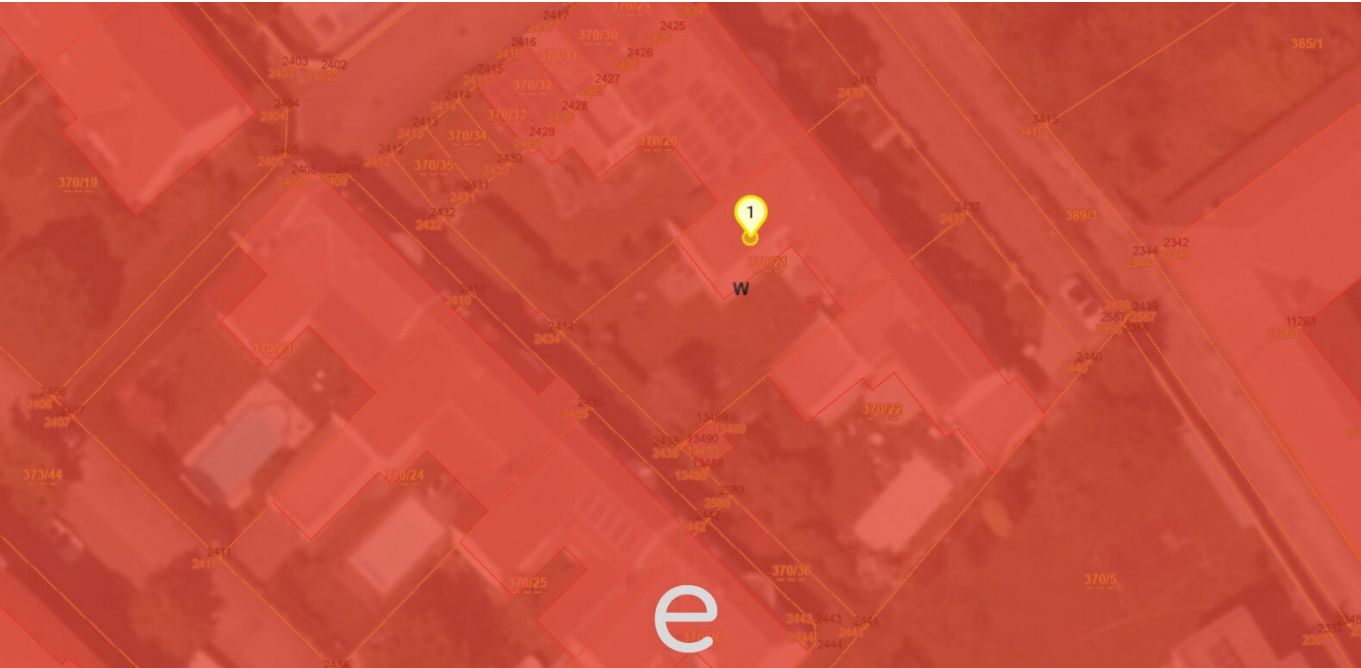












Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das vom ersten Moment an ein gutes Gefühl vermittelt.

Dieses äußerst gepflegte Reihenhaus verbindet ein behagliches Wohngefühl mit großzügigem Platzangebot und einer angenehm ruhigen Wohnlage. Das im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtete Haus präsentiert sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand. **Hier können Sie einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen – ohne unmittelbar anstehende Arbeiten einplanen zu müssen.**

Auf rund **147 m² Gesamtwohnnutzfläche auf zwei Wohnebenen** erwartet Sie ein durchdachtes Raumangebot, das sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Bereits der einladende Vorgarten vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck und unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

Wohnen mit Licht, Wärme und Behaglichkeit

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Garderobenbereich, der ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und alles bietet, was im Alltag seinen Platz braucht. Herzstück dieser Ebene ist **das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin** und integriertem Essbereich. Hier entstehen jene besonderen Momente, die ein Haus zu einem Zuhause machen – vom entspannten Abend vor dem Kamin bis zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Ein zusätzliches Zimmer lässt sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort gestalten. Die **geräumige, gut ausgestattete Küche** bietet Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die angenehme Raumhöhe von rund 2,55 m im Erdgeschoss trägt zusätzlich zum großzügigen Wohngefühl bei.

Raum für Familie, Ruhe und individuelle Ideen

Im Obergeschoss stehen zwei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitsräume oder persönliche Rückzugsorte eignen. Das **großzügige Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** schafft eine besonders komfortable private Wohlfühlzone. Ein helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet ebenso inklusive.

Mit einer Raumhöhe von beachtlichen rund 2,70 m vermittelt auch diese Etage einen luftigen und angenehmen Wohnkomfort.

Ihr privater Garten – ein kleines Stück Urlaub zu Hause

Ein besonderes Highlight ist der schön angelegte **Eigengarten mit nicht einsehbarer Terrasse**. Hier können Sie ungestört die Sonne genießen, mit Freunden grillen oder einfach den Alltag hinter sich lassen. Die Hollywoodschaukel lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und entspannte Stunden im Grünen zu verbringen.

Der Vorgarten sorgt für einen freundlichen Empfang, während der geschützte Gartenbereich wertvollen Freiraum im Alltag bietet – ein Platz zum Durchatmen, Genießen und Wohlfühlen.

Praktischer Stauraum und komfortable Extras

Das Haus ist **vollständig unterkellert** und verfügt über großzügige Lager- und Abstellräume sowie einen separaten Waschraum. Damit steht ausreichend Platz für Vorräte, Hobbys und alles zur Verfügung, was nicht täglich benötigt wird.

Eine **Alarmanlage** sorgt für zusätzliche Sicherheit. Beheizt wird die Immobilie mittels Gasheizung von Vaillant; die Anlage wurde laufend gewartet. Im Vorhaus, im Badezimmer und in der Küche ist teilweise Fußbodenheizung vorhanden. Die zweifach verglasten Fenster mit manuell bedienbaren Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Eine **Garage**, nur wenige Meter vom Haus entfernt, gehört ebenfalls zum Angebot und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein

Die Lage in einer **ruhigen Siedlung mit Sackgassencharakter und einer Privatstraße direkt vor dem Haus** schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit wenig Durchzugsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. So lassen sich ruhiges Wohnen und kurze Wege im Alltag wunderbar miteinander verbinden.

Ein Haus mit vielen Vorzügen – und Platz für Ihre Zukunft

Dieses Reihenheim überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, die vielseitige Raumaufteilung, den geschützten Garten und die praktische Kombination aus Wohnkomfort und Stauraum. Ob als Zuhause für eine Familie, für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten: Hier finden Sie beste Voraussetzungen, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Im Kaufpreis inkludiert sind die Küche, die Badezimmer- und WC-Ausstattung sowie sämtliche fix verbauten Möbel.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nach Fertigstellung nachgereicht.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause überzeugen – vielleicht beginnt hier schon bald Ihr nächstes Wohnkapitel.

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

Für einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung - Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap