Gepflegtes Zweifamilienhaus mit ebenerdiger Möglichkeit Gewerbenutzung (Praxis, Kanzlei, Büro) in Wels:, 2 Garagen & 9 Stellplätze



Objektnummer: 8284/144

Eine Immobilie von Immorial Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	326,00 m²
Bürofläche:	85,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	10
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	342,00 €
Heizkosten:	279,44 €
USt.:	90,09 €

Infos zu Preis:

Aufgrund von Eigengeschäft ist dieser Immobilienkauf für den Käufer Provisionsfrei.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Kerschbaumer

Immorial-Immobilientreuhand GmbH
Pfarrhofgasse 2
4611 Buchkirchen




























DÄMON
HAUSTECHNIK
SERVICETELEFON: 07243 / 53632
WIEDERKEHRENDE ÜBERPRÜFUNG
GEM. § 35 OÖ LuftREinTG 2002
NÄCHSTE PRÜFUNG:
11 12 1
10 29 30 2
28
9 27 31 3
8 26 32 4
7 6 5

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Wels verbindet Wohnen mit einer Ausstattung die auch ein Arbeiten von zu Hause aus ermöglichen kann. Auf rund 326 m² Fläche eröffnet sich Raum für individuelle Wohnideen mit zwei separaten Zugängen.

Die Aufteilung als Zweifamilienhaus bietet ein gewisses Maß an Flexibilität und Privatsphäre. In jeder Etage ist eine Küche vorhanden.

Auch in der kühleren Jahreszeit lädt die Ausstattung zum Wohlfühlen ein: Zwei zusätzliche Kaminöfen sorgen für behagliche Atmosphäre im Wohnraum EG und im Praxis/ Kanzleiraum im EG. Der gepflegte Zustand bietet eine gute Grundlage, um direkt einzuziehen und das Haus eventuell weiterzuentwickeln.

Ein besonderes Plus ist das Stellplatzangebot. Zwei Garagen (eine kleine und eine große beim Büro) und zehn zusätzliche Stellplätze bieten Platz für Gäste oder Kunden – ein Komfort, der im Alltag ebenso überzeugt wie bei Besuchen und Feiern.

Die Lage in Wels verbindet das Wohnen mit praktischer Verkehrsanbindung. Busverbindungen unterstützen die Mobilität im Alltag. Seitens der Stadt Wels gibt es einen Bebauungsplan für das Grundstück, was wiederum eine Weiterentwicklung der Liegenschaft erlaubt. Gerne senden wir Ihnen diesen auf Anfrage im Expose zu.

Mit einem Kaufpreis von 745.000 Euro bietet dieses gepflegte Zweifamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für alle, die flexible Nutzungsmöglichkeiten und mehrere Parkmöglichkeiten suchen. Ein Zuhause mit Platz für unterschiedliche Lebensmodelle. Nutzen Sie die Chance, zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots in Wels.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap