



Großzügiges Eckreihenhaus

4600 WELS



DIELE (EG)



WOHNZIMMER (EG)

WILLKOMMEN IN IHREM TRAUMHAUS!

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses großzügige Reiheneckhaus vereint Wohnkomfort, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage. Mit rund 220 m² Wohnfläche auf drei Ebenen sowie einem zusätzlichen, geräumigen Keller bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit einer freundlichen, offenen Atmosphäre. Ein Kamin im Erdgeschoss sorgt für behagliche Stunden und unterstreicht das wohnliche Ambiente. Der große lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnraum harmonisch und schafft zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort.

In den oberen Etagen stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Vom Hauptschlafzimmer aus, kann man gemütliche Stunden am großzügigen Balkon verbringen. Ein weiterer Kamin im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Komfort und verleiht auch dieser Ebene eine warme, einladende Wohnqualität.

Das sehr geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Ebenso verfügt das Badezimmer über einen eigenen Handtuchtrockner.

Im Keller des Hauses befindet sich unter anderem ein großer Wasch- und Trockenraum, ein kleiner aber feiner Weinkeller sowie ein Saunaraum mit eigener Dusche.

Der Außenbereich ermöglicht mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse und einem überdachten Pool viele entspannte Stunden im eigenen Zuhause sowie mit viel Freifläche zum Spielen und Gärtnern.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf zeitgemäßem Niveau: Die Heizungsanlage wurde modernisiert und mit einer effizienten Luftwärmepumpe ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung sowie zusätzliche Heizkörper. Zusätzlich wurde 2024 eine Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher installiert. Diese Kombination ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung, reduziert laufende Kosten und steigert die energetische Attraktivität des Hauses deutlich.

Die Lage im Stadtteil Neustadt verbindet stadtnahes Wohnen mit angenehmer Ruhe. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer sehr angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und das Zentrum von Wels sind rasch erreichbar, während das direkte Wohnumfeld durch geringe Verkehrsbelastung überzeugt.

Eine Immobilie, die großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und hohe Lebensqualität in gefragter Lage harmonisch vereint.



ESSZIMMER (EG)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- BAUJAHR 1993
- 476 QM GRUNDSTÜCK
- 196 QM WOHNFLÄCHE
- 24 QM WINTERGARTEN
- ÜBERDACHTER POOL
- AUSGEBAUTETES DACHGESCHOSS INKL. KAMIN
- WALLBOX FÜR ELEKTRO-KFZ
- HEIZUNG INKL. PV ANLAGE MIT SPEICHER 2024
- SAUNA IM KG UND KACHELOFEN IM EG



WINTERGARTEN (EG)



KÜCHE (EG)

OBERGESCHOSS



BADEZIMMER (OG)



SCHLAFZIMMER(OG)

DACHGESCHOSS



KELLERGEESCHOSS



SAUNA UND DUSCHE



WEINKELLER UND HEIZRAUM



WASCHKÜCHE



ECKDATEN

- NUTZUNGSART: WOHNEN
- MOBILAR: KÜCHE, BAD
- ZUSTAND: GEPFLEGT
- AUSRICHTUNG: SÜDEN
- 3 SCHLAFZIMMER

PREISINFORMATION

KAUFPREIS: 645.000,00 €

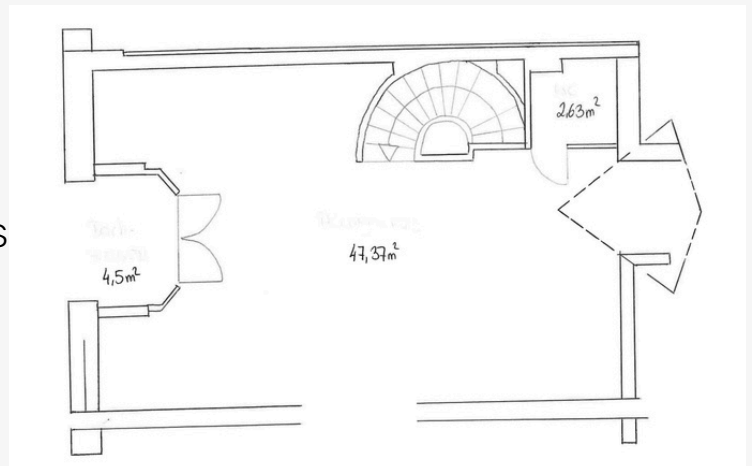
GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR: 1,1%

GRUNDERWERBSTEUER: 3,5%

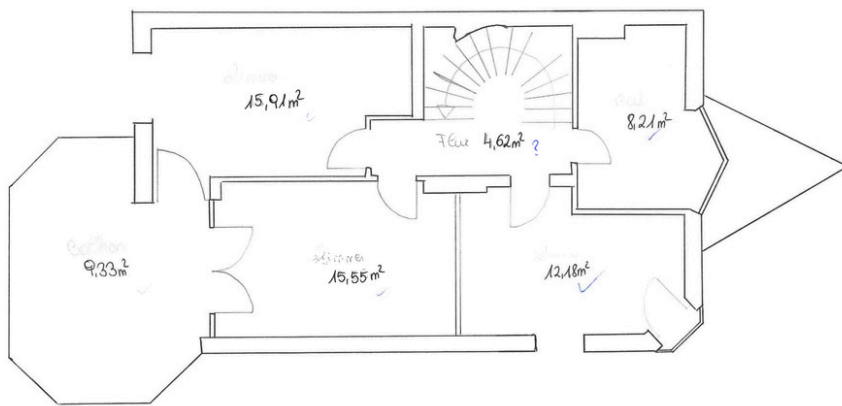
PROVISION: 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST.

GRUNDRISS

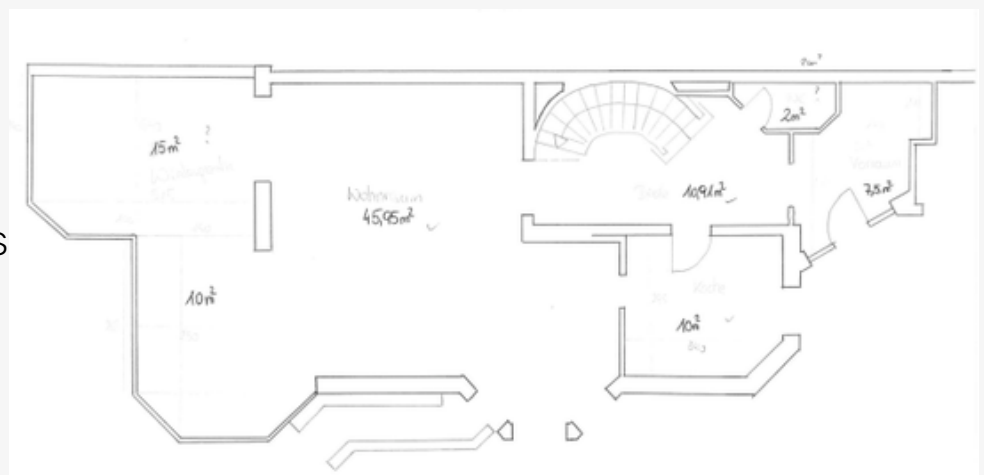
DACHGESCHOSS



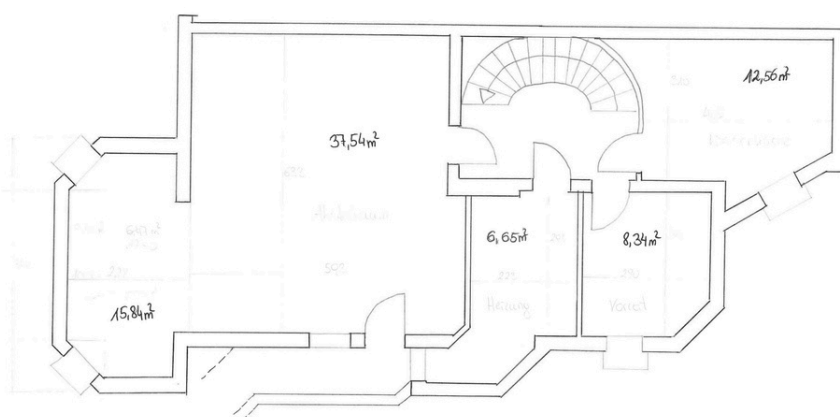
1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLERGEESCHOSS



LAGE



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt 100 m
Apotheke 800 m
Klinik 650 m
Krankenhaus 775 m

Kinder & Schulen

Schule 250 m
Kindergarten 600 m
Universität 1.825 m

Nahversorgung

Supermarkt 675 m
Bäckerei 775 m
Einkaufszentrum 850 m

Sonstige

Bank 625 m
Geldautomat 625 m
Post 150 m
Polizei 775 m

Verkehr

Bus 150 m
Autobahnanschluss 1.100 m
Bahnhof 1.375 m
Flughafen 2.125 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



DANIEL MOSER
Immobilienmakler

OVB Geschäftspartner
daniel.moser@ovb.at
+43 66488791717
ovb.immo-export.at

