

**Traumhaftes Einfamilienhaus - Ruheoase mitten in Wels -  
1000m<sup>2</sup> Gst.**



**Objektnummer: 4417/480**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

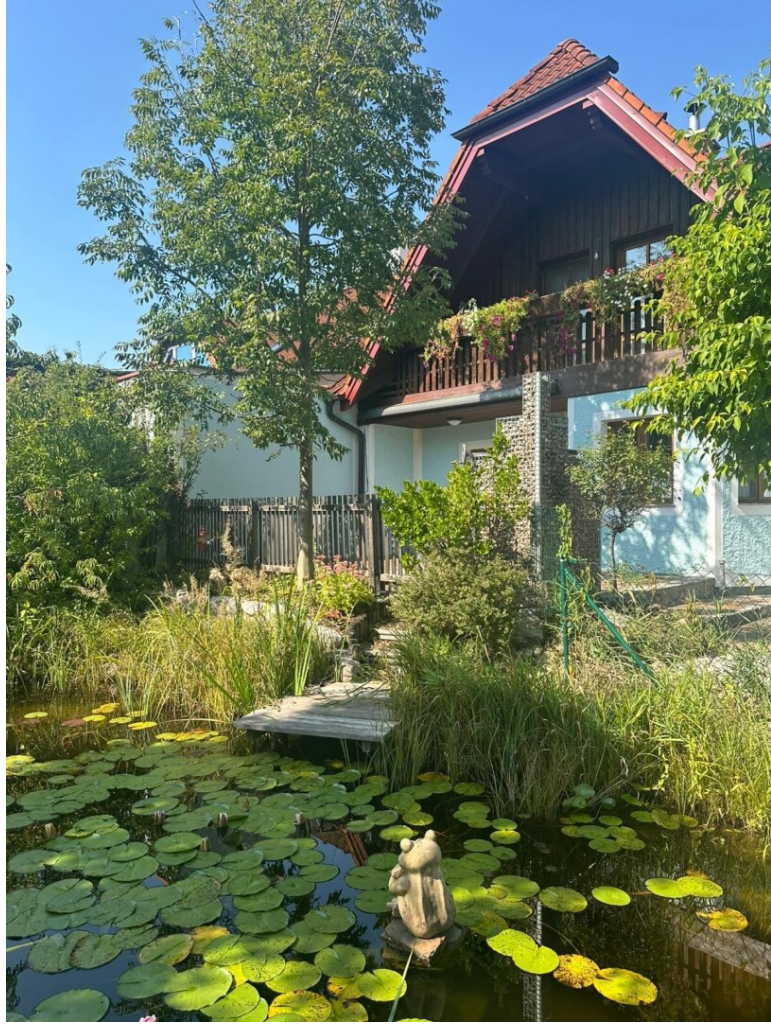


### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

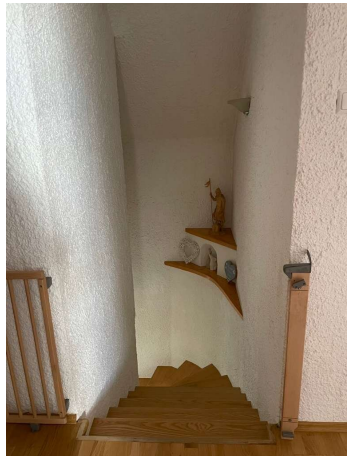
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





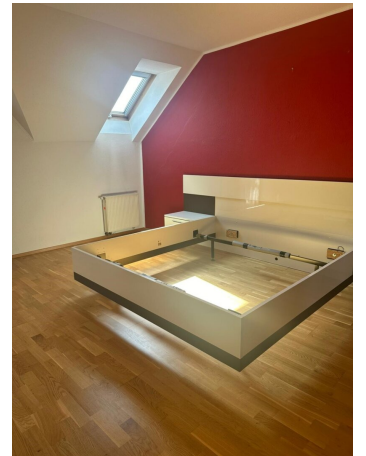








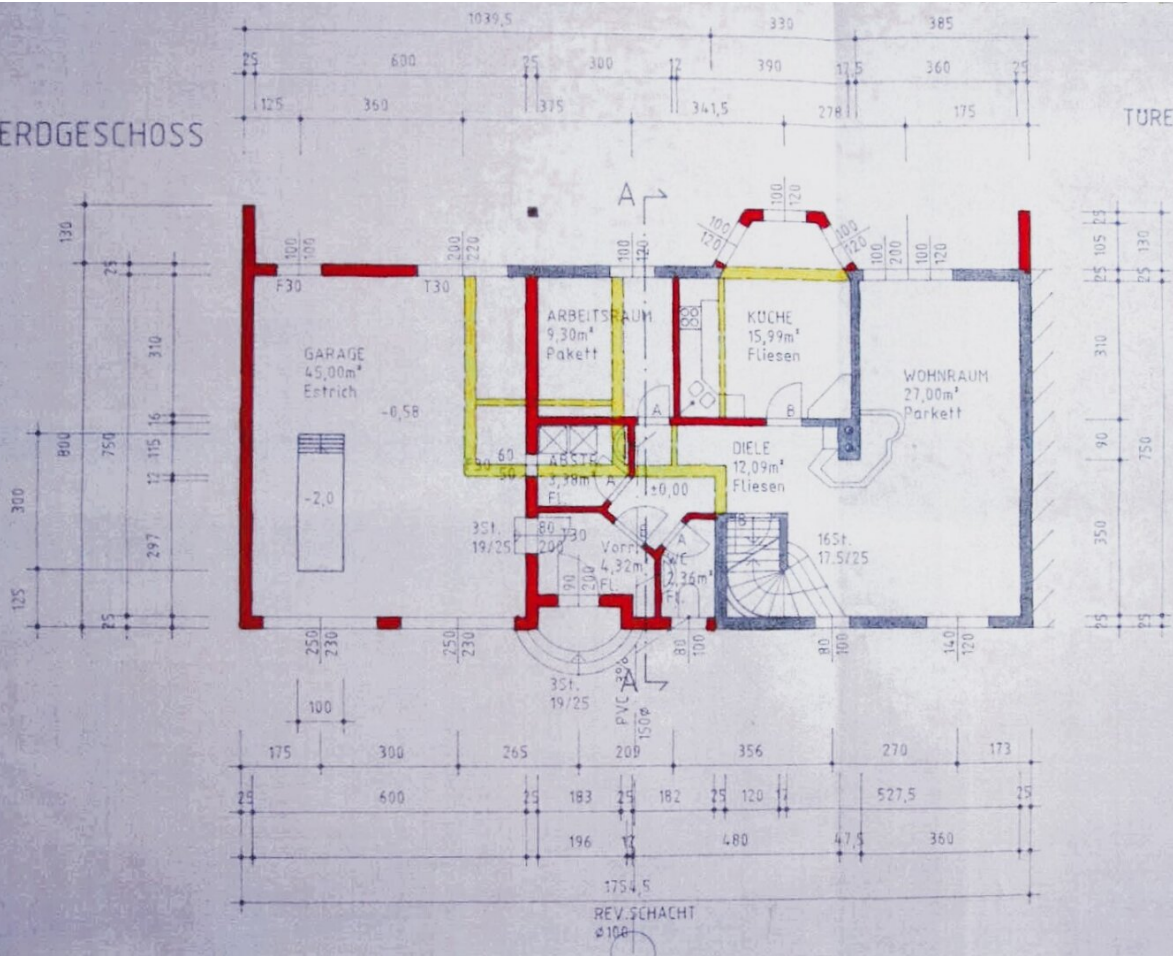




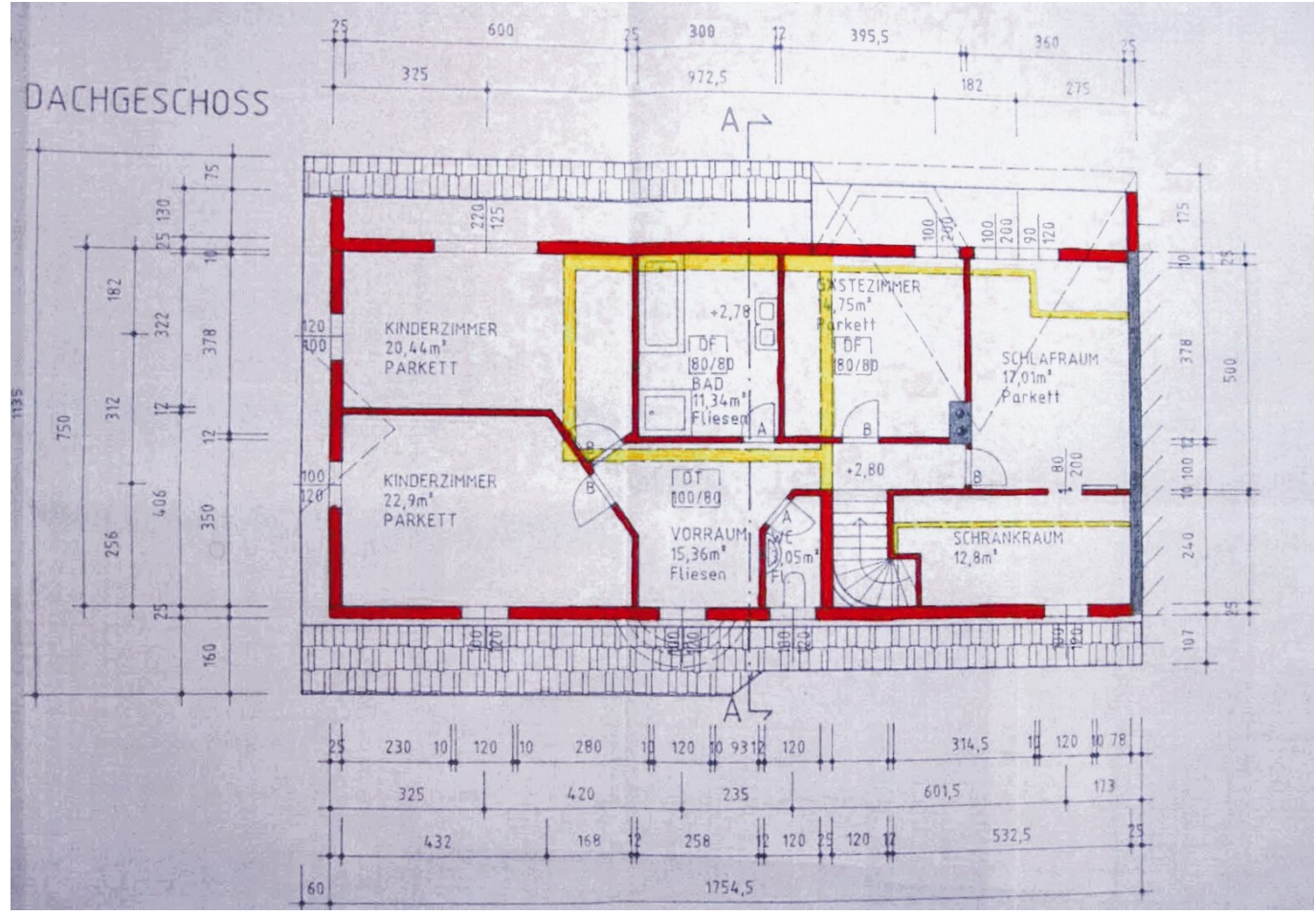


# ERDGESCHOSS

KL 76  
TUREN: A...70/21  
B...80/20  
86

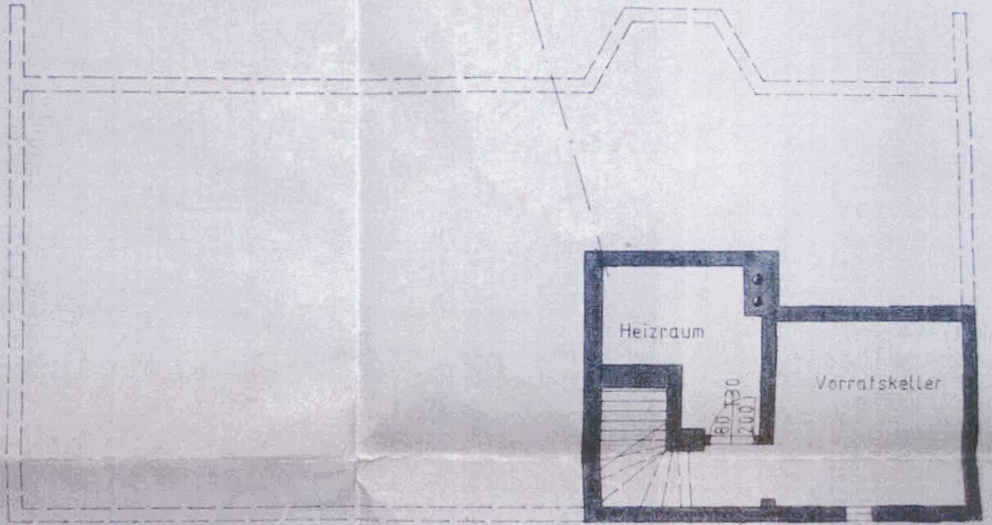


# DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Brunnenschacht  
Ø100



Heizraum

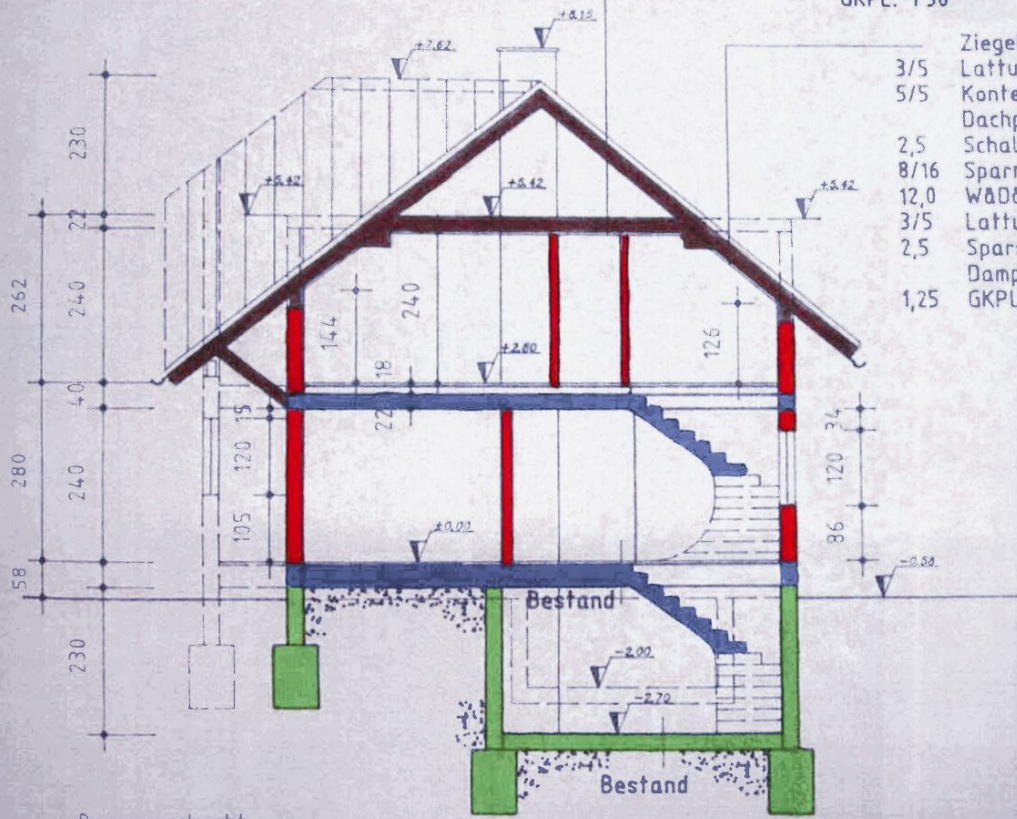
Vorratskeller

80  
130  
200

# SCHNITT AA

Estrich  
Zangen  
WDF 18  
GKPL. F30

- Ziegel
- 3/5 Lattung
- 5/5 Konterlattung
- Dachpappe
- 2,5 Schalung
- 8/16 Sparren
- 12,0 WÄDd
- 3/5 Lattung+WÄDd
- 2,5 Sparschalung
- Dampfsperre
- 1,25 GKPL. F30



Brunnenschacht  
Ø100

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz und Komfort bietet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der schönen Stadt Wels in Oberösterreich steht dieses traumhafte Einfamilienhaus zum Verkauf. Auf einer Wohnfläche von 175m<sup>2</sup> bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage suchen. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Familienhaus oder für Paare mit Homeoffice, hier finden Sie genügend Raum für Ihre persönlichen Wünsche.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschön gestaltete Garten, mit einem großen Pool, einem Teich, Gartenhütten und Spielhaus sowie einer Terrasse die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der perfekte Ort für gemütliche Grillabende mit dem selbsterbauten Grillplatz. Auch Ihre Fahrzeuge finden in der geräumigen Garage Platz, so dass Sie sich keine Gedanken um Parkmöglichkeiten machen müssen, sowie einer großzügigen Einfahrt mit elektrischem Einfahrtstor.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die dem Wohnraum ein modernes und dennoch gemütliches Ambiente verleihen. Bodenfliesen und Parkettböden sorgen für ein ansprechendes Erscheinungsbild und sind gleichzeitig pflegeleicht. Eine Gasheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der Kachelofen, der im Bereich der Diele beheizt wird und ein separat angeschlossenen Tischherd als Wärmequelle und funktionierender Herd(Kriesensicher), sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Die moderne Einbauküche bietet alles, was das Herz begehrt und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und die Familie mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Der angrenzende Südterrasse bieten einen wundervollen Ausblick und laden zum Sonnenbaden ein.

Auch in puncto Badezimmer wird dieses Haus Sie begeistern, denn Sie haben zwei separate Waschtische mit Spiegel zur Verfügung. Das Bad verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt und ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Zudem gibt es noch ein separates WC im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist dank einer nahegelegenen Busstation optimal. Aber auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik sowie eine Schule und ein Kindergarten. Auch der nächste Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, so dass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Einfamilienhaus zu überzeugen. Hier finden Sie alles, was Sie für ein glückliches und entspanntes Leben benötigen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap