

## **Erstbezug - Exklusive Doppelhaushälfte in Wels-West**



**Objektnummer: 572**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Jägerstätter-Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,63 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	5,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	585.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



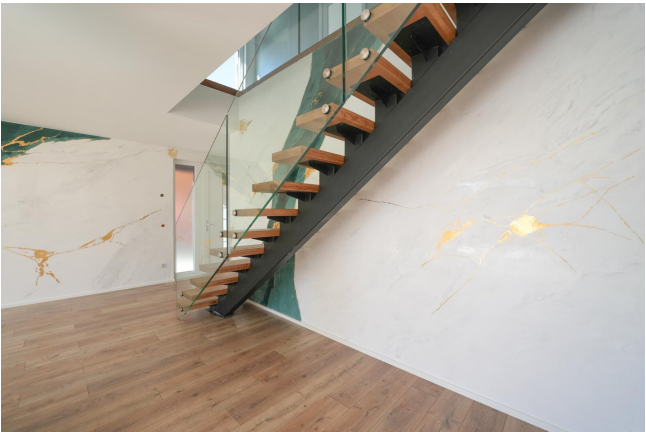
**Markus Efferdinger**

m.e. Immobilien GmbH  
Ringstraße 29





















*m.e.*  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine traumhafte Doppelhaushälfte, die mit ihrem modernen Design und hochwertigen Ausstattungsdetails begeistert. Mit einer Fläche von fast 150m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus ist ein Erstbezug und somit haben Sie die Möglichkeit, es nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen einzurichten. Betreten Sie das Haus durch den Eingangsbereich, der Sie direkt in die großzügige Wohn-Ess-Küche führt. Hier erwartet Sie ein offenes Raumkonzept mit viel Tageslicht, von hier aus haben Sie auch einen direkten Zugang zum Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der Garten ist pflegeleicht geplant und bietet einen Pool (Salzwasser) zum abkühlen und entspannen. Zusätzlich verfügt das Erdgeschoß über einen Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster sowie ein separater Technikraum.

Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlafräume, ein Badezimmer im modernen Design, ohne Fliesenfugen, alle Anschlüsse für Waschbecken, Badewanne und WC sind vorhanden. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und über einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung.

Auch auf die Technikbegeisterten wurde nicht vergessen, das Haus wurde mit dem Smart Home Anbieter Loxone ausgestattet, somit lässt hier so gut wie alles smart bedienen und steuern.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Doppelcarport und ein Einzelcarport zur Verfügung. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl der Bus als auch der Autobahnanschluss sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Kurzbeschreibung:

- Erstbezug
- Wohnfläche von 148,63m<sup>2</sup>
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Smart Home System von Loxone
- Beschattung mit Raffstore
- Swimmingpool mit Salzwasseranlage
- 3 Carport Stellplätze
- Abstellraum im Aussenbereich
- Nachhaltiger Holzbau mit hinterlüfteter Fassade

- **provisionsfrei für den Käufer**

Nutzen Sie die Chance auf ein neues Leben in diesem wunderschönen Haus in Wels-West. Hier erwartet Sie eine hohe Lebensqualität, eine idyllische Umgebung und eine moderne Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

### **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://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <3.250m  
Polizei <2.750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap