

**Exklusive Stadtvilla mit vielfältigen Möglichkeiten –  
Wohnen und Arbeiten im Zweifamilienhaus nahe KH Wels -  
zu verkaufen!**



Virtuelles Staging Wohnbereich OG

**Objektnummer: 6271/21416**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	323,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	489,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	165,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges und attraktives Stadthaus im Herzen von Wels, im Stadtteil Neustadt nahe dem Klinikum Wels-Grieskirchen, erbaut im Jahr 1992 in hochwertiger Massivbauweise.

Das Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche von nahezu 324 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 8 geräumige Zimmer über zwei Wohnebenen.

Die gesamte Nutzfläche des Hauses, welches vollständig unterkellert ist, beläuft sich auf etwa 489 m<sup>2</sup> und schafft damit ideale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem optimal durchdachten Grundriss eignet sich das Haus ideal sowohl als Zweifamilienhaus als auch für eine Nutzung als Ordination oder Büro, da sowohl das Erdgeschoss über zwei Bäder und ein WC als auch das Obergeschoss über ein Bad und eine zusätzliche Toilette verfügt.

Der beeindruckende, gepflegte Garten ist mit einem Swimmingpool sowie einem gemütlichen Gartenhaus ausgestattet, welches sich auch optimal als Poolhaus nutzen ließe.

Eine großzügige Doppelgarage, ein Carport sowie die geräumige Hauseinfahrt bieten ausreichend Stellfläche und Stauraum für Ihre Fahrzeuge und runden dieses exklusive Angebot harmonisch ab.

Vom offenen Essbereich und dem Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den traumhaften Garten, der mit seinen Baum- und Strauchlandschaften ein Gefühl von Urlaub aufkommen lässt. Dieses grüne Paradies, das über einen separaten Zugang erreichbar ist, verfügt außerdem über einen liebevoll angelegten Obst- und Gemüsegarten samt Geräteschuppen. Der großzügige Pool und das gemütliche Gartenhaus verwandeln den Garten in eine Wohlfühloase und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das große Badezimmer im Erdgeschoss beeindruckt mit edlen Marmorfliesen und ist neben einer Dusche und Badewanne sogar mit einem Bidet ausgestattet. Ein zusätzliches, separates WC ergänzt den Komfort auf dieser Ebene. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Gästezimmer mit eigenem Bad – alle Räume sind vom Vorraum aus zugänglich und hell und freundlich gestaltet.

Über eine elegante Treppe im Vorhaus gelangen Sie in das großzügige Obergeschoss mit knapp 172 m<sup>2</sup>, das drei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer im zeitlosen Design, ein WC, eine Garderobe, zwei Abstellräume sowie einen sehr großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche umfasst. Von hier führt eine hölzerne Wendeltreppe weiter zur geräumigen Galerie im Dachgeschoss mit etwa 23 m<sup>2</sup>, die vielseitig nutzbar ist.

Zwei sonnige Balkone, nach Süden und Südosten ausgerichtet, bieten traumhafte Ausblicke auf die Einkaufsstadt Wels sowie den idyllischen Garten und den Pool. Ein besonderes

Highlight dieses Hauses sind die Schwedenöfen auf beiden Wohnetagen, die für behagliche Alternativwärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Im vollständig unterkellerten Bereich finden sich neben der Heizanlage, Haustechnik und Kellerräumen auch ein Fitnessraum sowie ein Partyraum mit Bar – ideal für gesellige Stunden. Ein Wirtschaftsraum und ein separater Vorratsraum schaffen zusätzlichen Platz und Komfort. Besonders hervorzuheben ist der in der Erde gelegene, temperierte Weinkeller, der für Weinkenner ein exklusives Extra darstellt. Der Keller ist sowohl über den Eingangsbereich im Inneren als auch über eine Außentreppe zugänglich.

#### AUFTEILUNG:

##### ERDGESCHOSS:

- Eingangsbereich Stiegenhaus

##### WOHNUNG 1:

- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- Diele
- Terrasse

##### 1. OG:

- Eingangsbereich Stiegenhaus

##### WOHNUNG 2:

- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Galerie
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- Diele
- 2x Balkon

##### KELLERGECHOSS:

- Technikraum
- Heizraum

- 5 Kellerräume
- Vorraum

Beheizt wird das gesamte Haus mit Gas mittels Radiatoren, zum Teil ist es mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die perfekte Infrastruktur der Umgebung bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Krankenhaus und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Siedlungslage, in der Privatsphäre garantiert ist!

**KAUFPREIS:**  
€ 998.000,00

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap