

**Ihr neues Zuhause und Büro in einem – ein ganzes
Geschoss wartet nahe KH Wels auf Sie!**



Virtuelles Staging Wohnbereich I

Objektnummer: 6271/21967

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1992
Wohnfläche:	171,65 m ²
Nutzfläche:	254,45 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vanessa Fölker

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

H +43 664 4019893

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht das gesamte Obergeschoß eines einzigartigen Stadthauses 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 rund insgesamt 324 m² und verteilt sich auf insgesamt 8 geräumige Zimmer über zwei Wohnetagen.

Über eine elegante Treppe im Vorhaus gelangen Sie in das großzügige Obergeschoss mit knapp 172 m², 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 m², 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.

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.

Im vollständig unterkellerten Untergeschoß 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:

1. OG:

- Eingangsbereich Stiegenhaus

WOHNUNG 2:

- Wohnzimmer
- Küche

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

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:
€ 450.000,00

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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

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