

**Kreativ arbeiten, stilvoll wohnen – alles auf einer Etage vereint: Ihr neuer Standort in Wels!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21970**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	152,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	234,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Erdgeschoß, mit einer Wohnfläche von ca. 152,03 m<sup>2</sup>, eines einzigartigen Stadthauses im Herzen von Wels im Stadtteil Neustadt, nahe dem Klinikum Wels-Grieskirchen.

Das Anwesen wurde im Jahr 1992 in hochwertiger Massivbauweise erbaut, bietet eine großzügige Gesamtwohnfläche von nahezu 324 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 8 geräumige Zimmer über zwei Wohnetagen.

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.

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 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:

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

#### 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:

€ 520.000,00

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