



Inserat ID: 118035

erstellt am : 19.12.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

4600 Wels

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Simone Simone

Tel: +43 664 380 12 66

s.harrer@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 171.65m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 254.45m<sup>2</sup>

## Ihr neuer Standort nahe KH Wels - gesamtes Geschoß zu verkaufen!



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 m<sup>2</sup> 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 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 Wohnebenen, 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](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/infrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz/infrastruktur/)

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt; 500m  
Apotheke &lt; 1.000m  
Klinik &lt; 1.000m  
Krankenhaus &lt; 1.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt; 1.000m  
Kindergarten &lt; 1.500m  
Universität &lt; 2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt; 500m  
Bäckerei &lt; 1.500m  
Einkaufszentrum &lt; 1.000m  
Sonstige  
Bank &lt; 500m  
Geldautomat &lt; 500m  
Post &lt; 1.000m  
Polizei &lt; 1.000m  
Verkehr  
Bus &lt; 500m  
Autobahnanschluss &lt; 1.000m  
Bahnhof &lt; 2.000m  
Flughafen &lt; 1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 171.65m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 254.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 110m<sup>2</sup>

hwbklassse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simone

Nachname: Simone

Tel.: +43 664 380 12 66

E-Mail: s.harrer@nextimmobilien.at