

Inserat ID: 85089

erstellt am : 21.08.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 575000€

Straße:

4600 Wels

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Jürgen Schneeweis

Tel: +43 676 4332959

js@schneeweis-sv.at

Wohnfläche: 137m²

Nutzfläche: 200m²

Grundfläche: 811m²

WELS | SCHAFWIESEN: Modernisiertes Wohn- und Freizeitrefugium mit Pool, Grillhaus und zahlreichen Extras in attraktiver Ruhelage



SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Das modernisierte und im Jahr 2019 umfangreich sanierte Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver, familienfreundlicher Siedlungsrandlage im beliebten Welser Ortsteil Schafwiesen. Die Lage überzeugt durch ein angenehm ruhiges Wohnumfeld, die Nähe zur Traun sowie eine sehr gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im gut erreichbaren Stadtgebiet von Wels. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr günstig: Über das Welser Stadtgebiet bestehen gute Anschlüsse an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnverbindungen A1, A25 und A8.

Der nahegelegene Traunbereich sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten schaffen zusätzlichen Wohnwert. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, Naturbezug und guter Verkehrsanbindung.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Die attraktive Liegenschaft ist über zwei direkte Zugangsmöglichkeiten erreichbar und empfängt Sie mit einem kleinen Vorraum bzw. einer Diele. Daran angrenzend befinden sich das Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Toilette sowie das Elternschlafzimmer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und überzeugt durch einen behaglichen Kaminofen sowie eine gepflegte Einbauküche. Ein besonderes Highlight stellt die außergewöhnlich attraktive Gartenanlage dar. Das gemauerte Grillhaus mit großzügiger Terrasse, der Swimmingpool samt Relaxzone sowie die gepflegte Außenanlage vermitteln ein besonderes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Genießen Sie die angenehme Ruhelage nahe der Traun und profitieren Sie von einer Liegenschaft, die Wohnkomfort, Freizeitwert und Erholung in gelungener Weise miteinander verbindet.

Das Dachgeschoss überzeugt durch zusätzlichen Wohnraum und bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung. Auf dieser Ebene befinden sich derzeit eine weitere Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Büronische sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, diesen Bereich als eigenständige Wohnebene zu nutzen ? etwa für junge Paare, Gäste oder als private Rückzugsebene. Die vorhandene Raumstruktur schafft zusätzliche Flexibilität und ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Das Kellergeschoss bietet weitere, überwiegend beheizbare Räume mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Aktuell stehen hier unter anderem ein Party- bzw. Hobbyraum, ein Fitnessraum, ein Wasch- und Trockenraum, eine kleine Bürolösung sowie eine separate Toilette zur Verfügung.

Diese zusätzliche Nutzfläche erweitert das Raumangebot der Liegenschaft in sehr attraktiver Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Homeoffice, Stauraum oder individuelle Gestaltungswünsche.

Ergänzt wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Einzelgarage vor dem Haus sowie zwei bis drei zusätzliche KFZ-Abstellplätze.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung und Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-sv.at www.schneeweis-sv.at

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

ATTRAKTIVE RUHELAGE!

2019 umfangreiche Kernsanierung

2 gepflegte Einbauküchen

Komfortable Fußbodenheizung im EG und DG (Keller größtenteils mit Radiatoren beheizt)

Behaglicher Kaminofen

2 verfügbare Wohneinheiten für Jung und Alt

Traumhafte Außenanlage mit Swimmingpool, Grillhaus, diverse Nebengebäude...

1 Einzelgarage und weitere 2-3 KFZ-Abstellplätze vor dem Haus

Und noch vieles mehr...

Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte ? insbesondere die Übermittlung von Exposés ? ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: js@schneeweis-sv.at

Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<2.000m Apotheke <2.000m Klinik <2.500m Krankenhaus

<3.500m Kinder & Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<1.000m Universität <3.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <3.000m Flughafen

<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 811m²

Wohnfläche: 137m²

Nutzfläche: 200m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 47.7m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 575000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Schneeweis

Tel.: +43 676 4332959

E-Mail: js@schneeweis-sv.at