

# Doppelhaushälfte - WOHNJUWEL in Wels am Berg!



Startbild, Herz-ImmoAgentur GmbH, Ihr Immobilienmakler vor Ort, Michael Tüchler, MBA MPA

**Objektnummer: 526**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis € 4590.000

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN  
UND MEHR**



Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA  
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

(KOMMISSIONSGARANTIE)

Michael Tüchler, MBA MPA  
0664 - 355 86 22



immoagentur  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

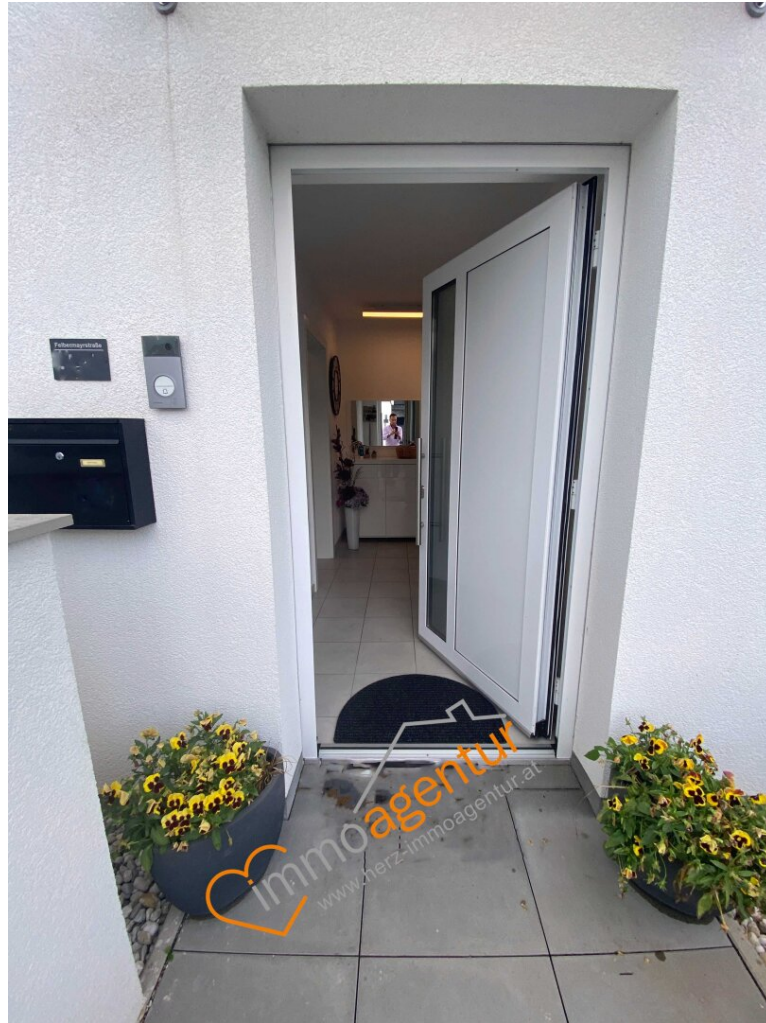
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



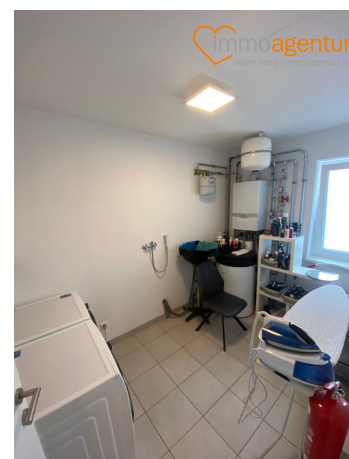
ZUSGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFOLHEN

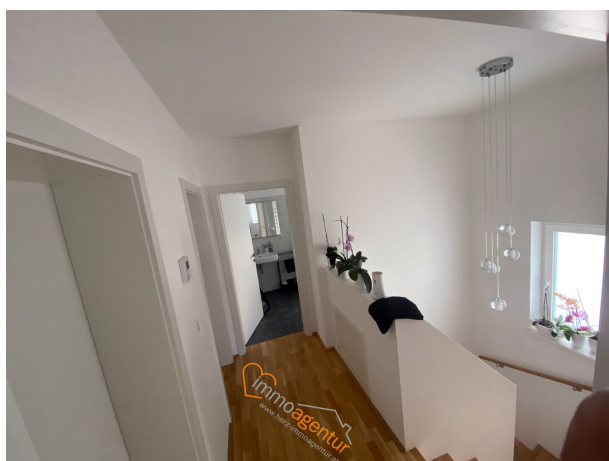
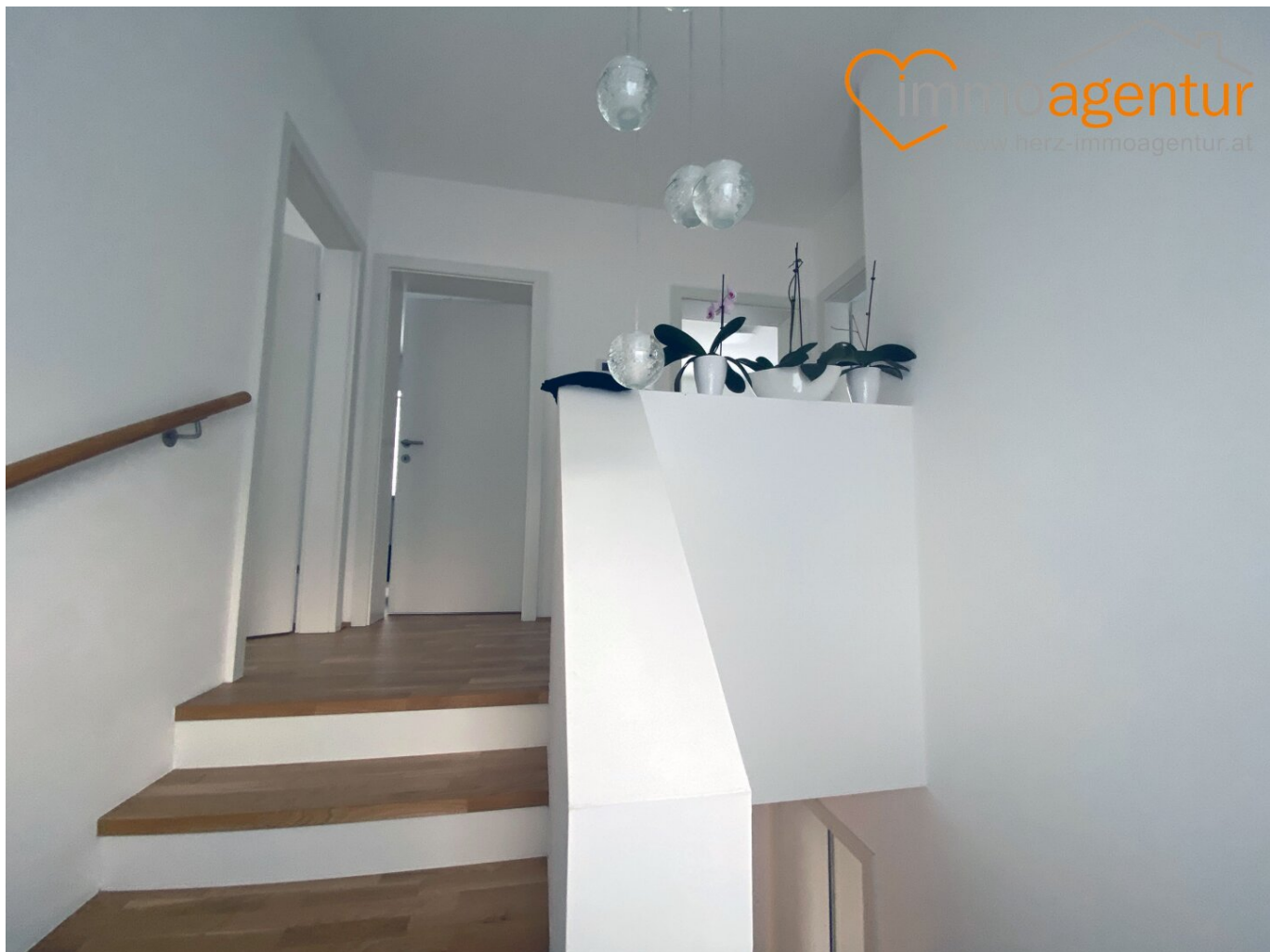


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM











**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

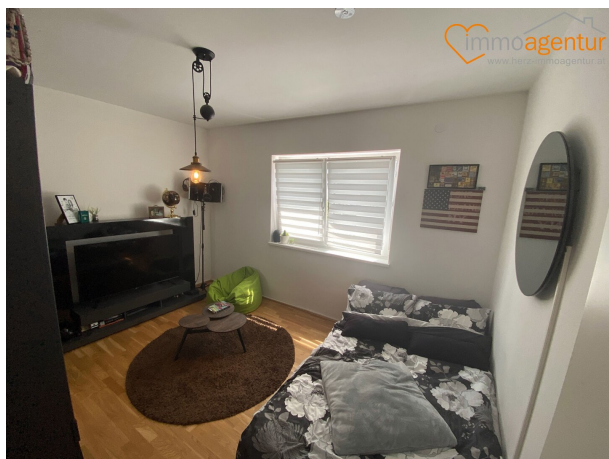
**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



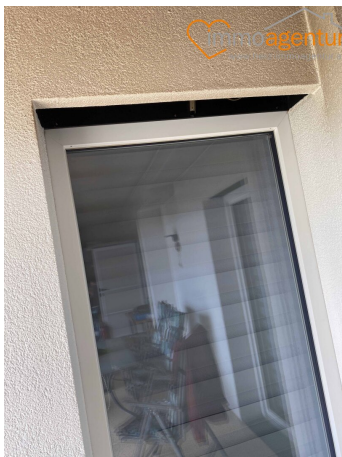
Michael Tüchler, MBA MPA 📞 +43 (0) 664 355 86 22 ✉ office@herz-immoagentur.at













**Michael Tüchler, MBA MPA**  
Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager



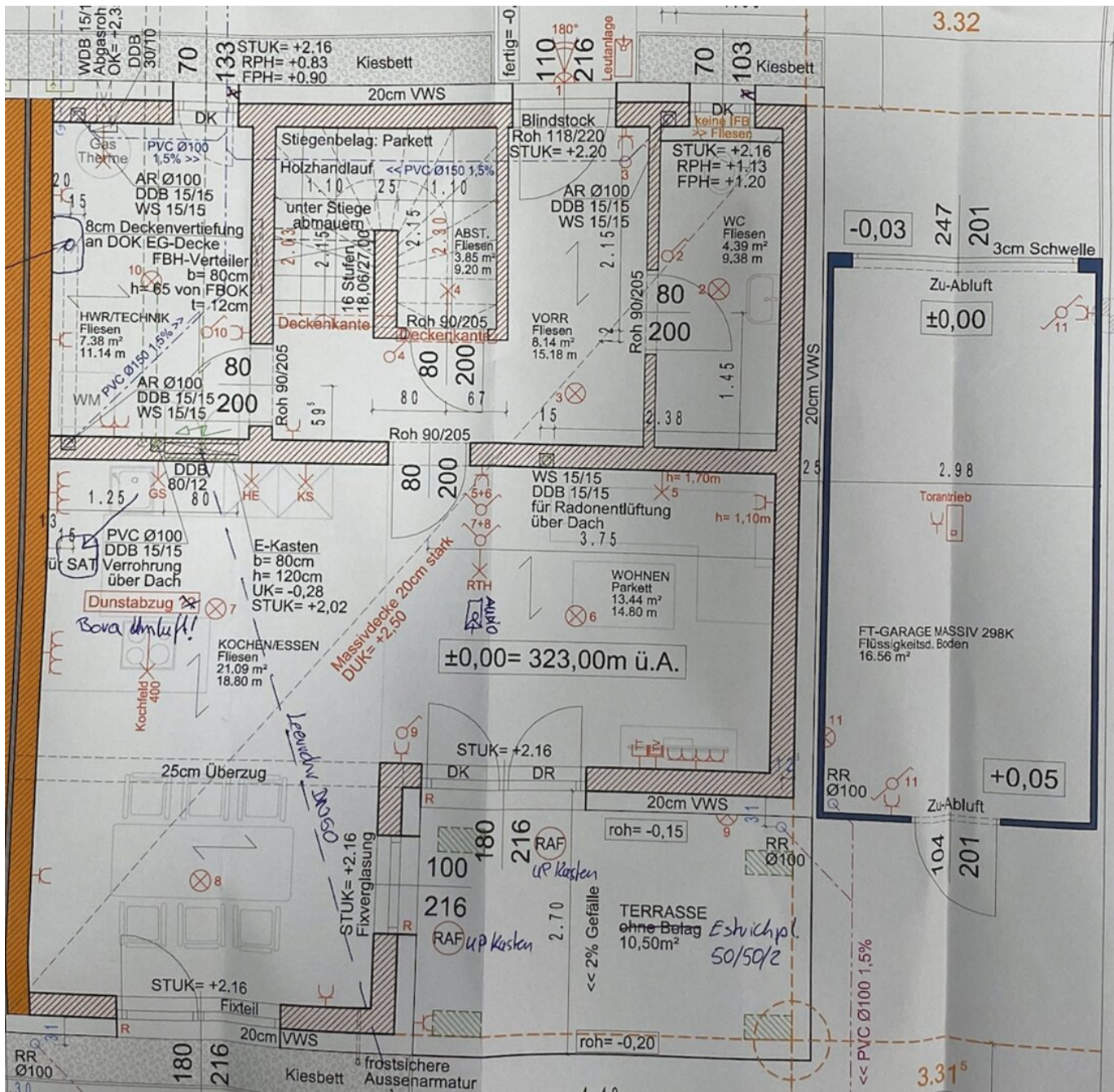
**IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT**

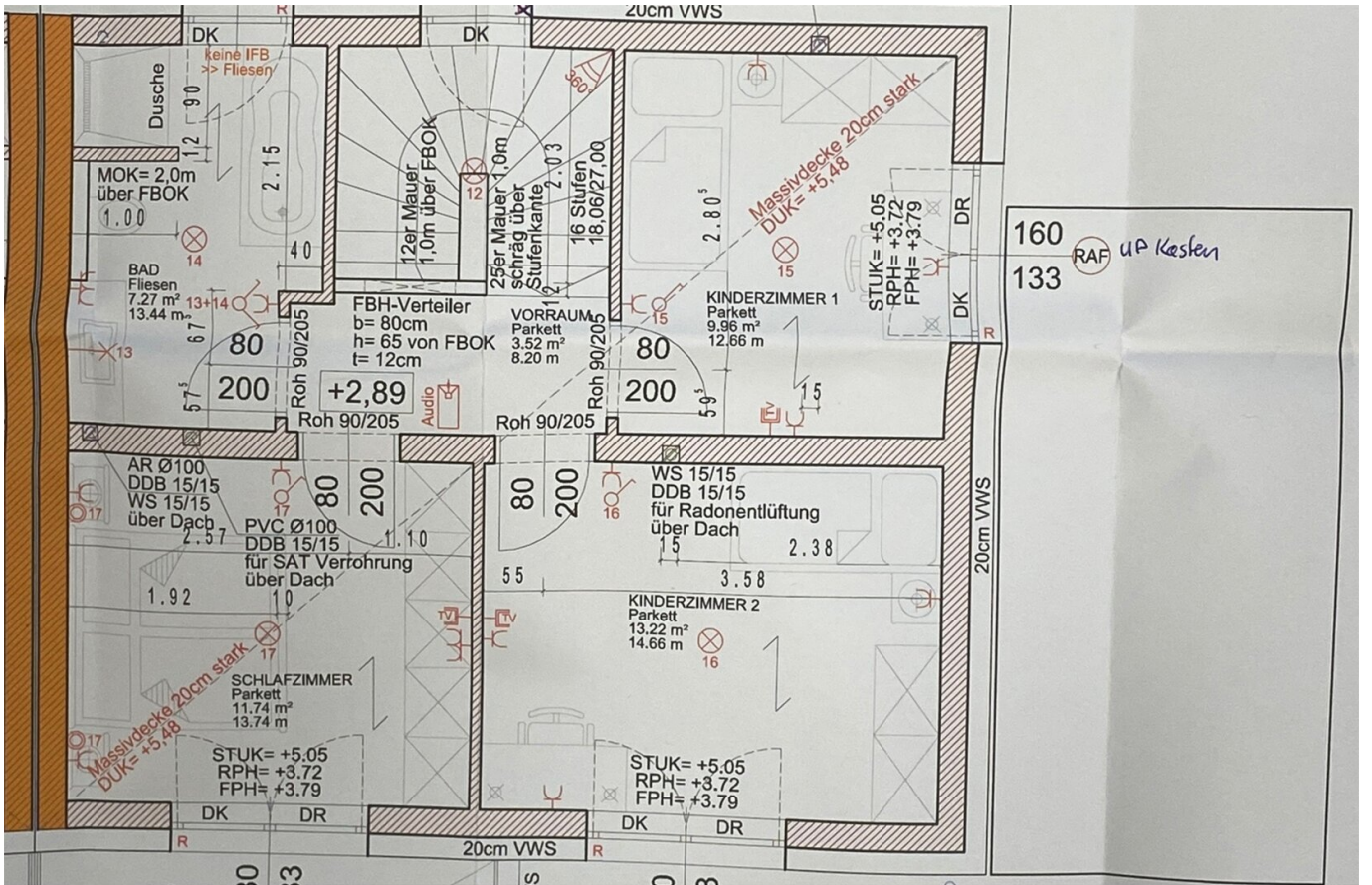


☎ +43 (0) 664-355 86 22  
✉ office@herz-immoagentur.at

Welscher Straße 4B, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**  
**BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**





# Objektbeschreibung

## Absolutes Wohn- Juwel in Wels am Berg

Dieses im Jahr 2020 fertiggestellte, teilmöblierte Traumhaus befindet sich in Wels am Berg und gehört mit Sicherheit zu den wenigen Juwelen in Wels. Das komplette Anwesen bietet seinen Besitzern die optimale Symbiose aus Wohlbehagen im Einklang mit der Natur und steht für eine klare und offene Architektur. Dieses tatsächliche Raumwunder, zeichnet sich durch modernes Wohnen mit geringen Betriebskosten auf seinen 2 Ebenen aus.

**Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen nahe der Natur.** Bei Bedarf und je nach Belieben befinden Sie sich aufgrund der zentralen Lage jedoch auch rasch wieder im Zentrum des Geschehen. Dieses Traumhaus - ein Geheimtipp für jene, die etwas Besonderes suchen und zu schätzen wissen. Es verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur und bietet unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie auch höchste Lebensqualität in der Natur. Eine geräumige gemütliche Terrasse begehbar vom Wohnzimmer und Esszimmer mit Blick auf den liebevoll gestalteten Garten mit Pool, sind ein wahrer Wohntraum und lässt keine Wünsche offen. **Eine Garage, 3 KFZ Abstellplätze, Pool (Technik fehlt noch), der liebevoll angelegte Garten und vieles mehr, runden dieses Angebot ab!**

**EIGENHEIM STATT MIETE ?**

**IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

**Wissenswertes!**

- erbaut ca. 2019
- Grundstück ca. 364 m<sup>2</sup>
- Süd - Lage Garten
- Ziegel-Massiv
- Fußbodenheizung
- Heizung: Ferngasnetz



- Gas- Brennwertgerät der Marke Vaillant inkl. 120 Liter Warmwasserspeicher
- zentrales Regelgerät (Zonengerät mit Tag und Nachtabenkung)
- Einzelraumregelung über Thermostat
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Video- Sprechstelle pro Geschoss (von jeder Sprechstelle kann die Haustüre freigeschaltet werden)
- Frostsichere Wasserleitung im Außenbereich
- Feuchtwarm Steckdose im Bereich der Terrasse
- zusätzlich Starkstrom in der Garage
- Teilmöbliert
- Zimmer 4
- Garage
- zusätzlich 3 KFZ-Abstellplätzen
- 1 Terrassen
- 6 \* 3 m \* 1,5 m Pool (E- Technik fehlt noch)

- Vorbereitung Rollläden (Rolllädenkästen vorhanden)
- und vieles mehr

## **Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden der Wohlfühlgemeinde Weißkirchen an der Traun (Sannersdorf)**

### **Raumaufteilung EG / Wohnnutzfläche ca. 65,33 m<sup>2</sup>**

- ca. 15,18 m<sup>2</sup> Vorzimmer 7,55 m<sup>2</sup> Schmutzschleuse/ Windfang) und Zugang zur Doppelgarage
- ca. 4,39 m<sup>2</sup> WC mit Waschbecken und Fenster
- ca. 3,85 m<sup>2</sup> Speise
- ca. 21,09 m<sup>2</sup> Küchenbereich / großzügige, hochwertige Küche mit Essbereich mit Zugang zur Überdachten Süd- Terrasse
- ca. 13,44 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Zugang in den Garten
- ca. 7,38 m<sup>2</sup> Technikraum
- ca. 10,59 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse mit Zugang zur Garage
- Raumhöhe 2,5 m

### **Raumaufteilung OG / ca. Wohnnutzfläche 45,71 m<sup>2</sup>**

- ca. 3,52 m<sup>2</sup> Galerie

- ca. 9,96 m<sup>2</sup> Zimmer
- ca. 13,22 m<sup>2</sup> Zimmer
- ca. 11,74 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- ca. 7,27 m<sup>2</sup> Badezimmer, mit Dusche und Badewanne
- Raumhöhe 2,58 m

#### **zusätzlich und praktisch**

- Garage
- 3 KFZ Abstellplätze
- Terrasse
- Garten Süd-Ausrichtung
- Vorbereitung Pool
- Video-Gegensprechanlage
- 2 Grill-Stationen auf der Terrasse
- Wohnräume nach Süden, Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet
- u.v.m.

## **EIGENHEIM STATT MIETE ?**

## **IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der **Finanzierung** erhalten Sie nur **nach schriftlicher Kontaktaufnahme**. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

### **Wir erweitern unser Team!**

**Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**Hinweis:** Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, insbesondere auch durch Hinweise von uns im Bezug der angebotenen Liegenschaft, mit uns zustande. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche, angeführte Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. der gesetzl. USt. zur Zahlung fällig. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. **Erstbesichtigungen sind kostenlos.** Für sämtliche Angaben, Auskünfte, Flächen oder Zahlen, die uns der Herz-ImmoAgentur GmbH, von der Eigentümerseite bzw. Dritten vorgegeben oder zur Verfügung gestellt wurden, wird bzw. können keine Haftung übernehmen und sind daher ohne Gewähr. Flächenangaben, sämtliche Behördliche Genehmigungen im Bezug der angebotenen Liegenschaft können Sie jederzeit selbst einholen oder bei Bedarf von der Herz-ImmoAgentur GmbH schriftlich anfordern. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist

Ein Energieausweis gem. EAVG wurde vom Abgeber nach unserer Aufklärung und Aufforderung, über die generelle geltende Vorlagepflicht ab 1.1.2009 vorgelegt. I Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes, der Wohnung, bzw. der angebotenen Liegenschaft. Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>) Nebenkostenübersicht unter

[https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angebot ohne Gewähr, Inserat vorbehaltlich Satz und Druckfehler, Änderungen vorbehalten.

**07.2022**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap