

Eine besonderes Wohndomizil mit Ausbaupotential in traumhafter Ruhelage!



Objektnummer: 6244/93

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2010
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	301,50 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

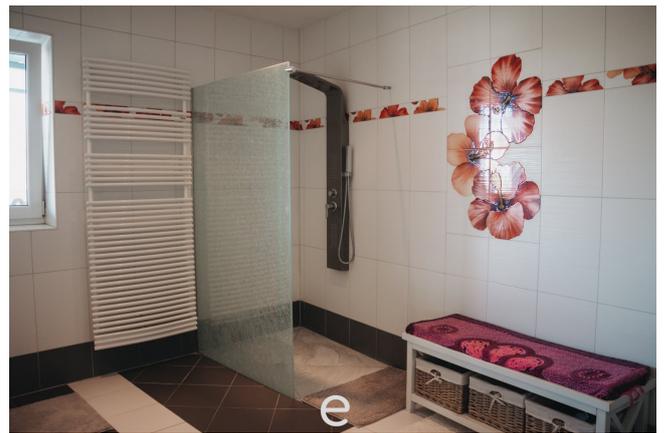


Oliver Gassenbauer

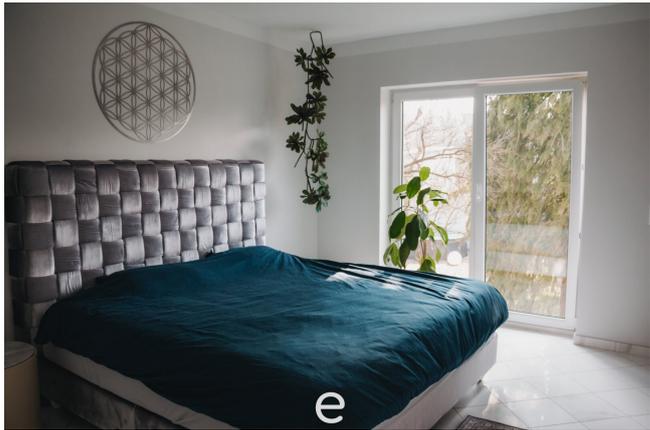
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a

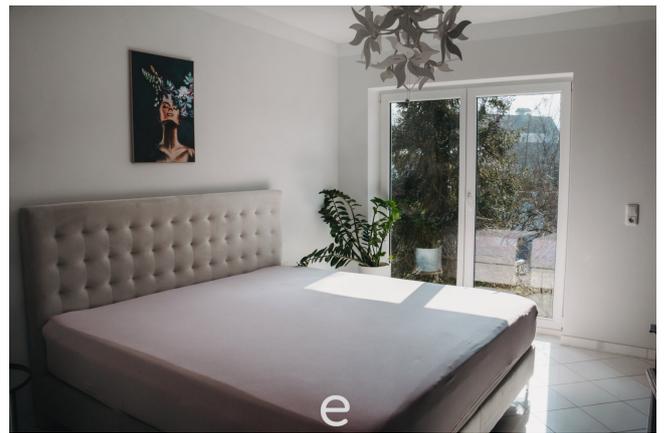


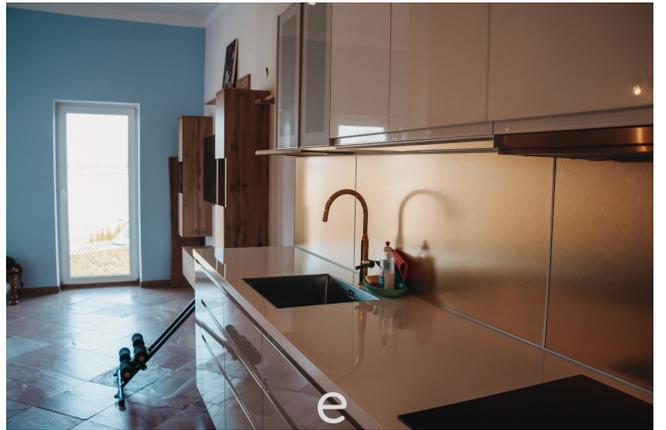
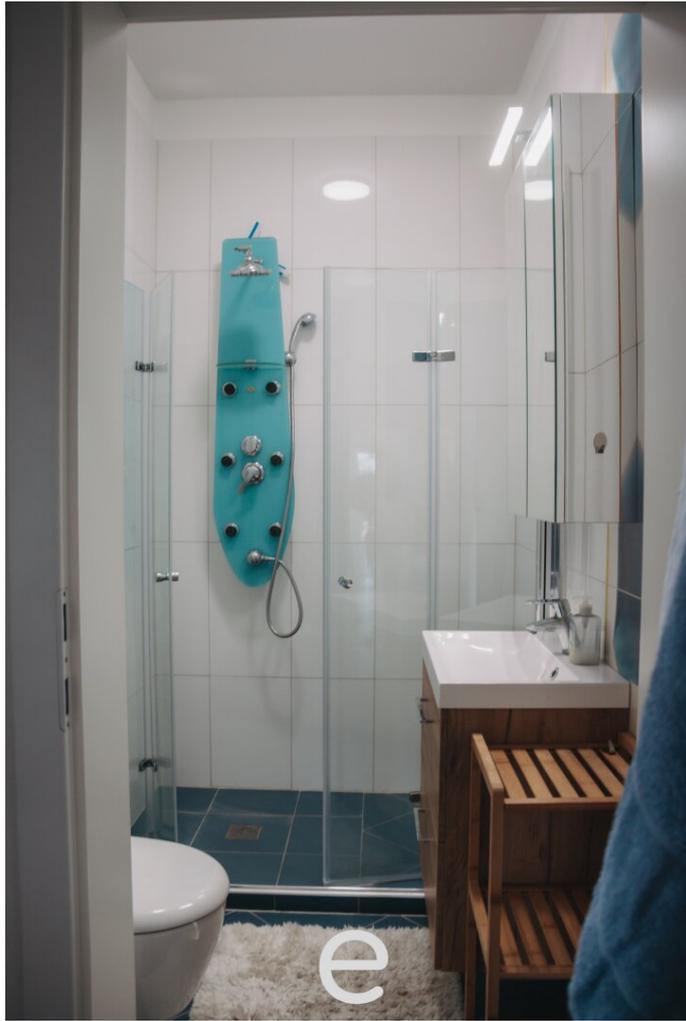


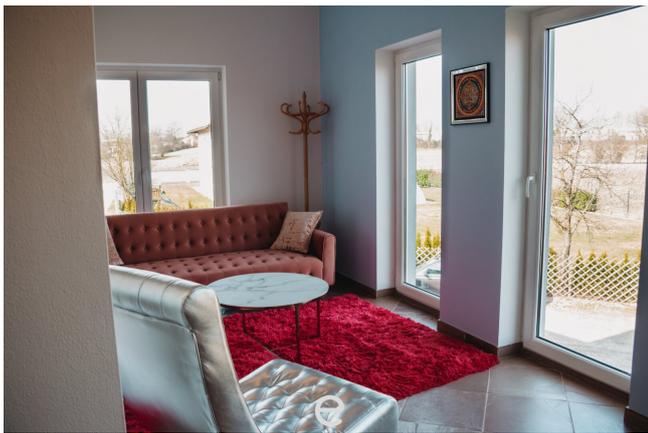




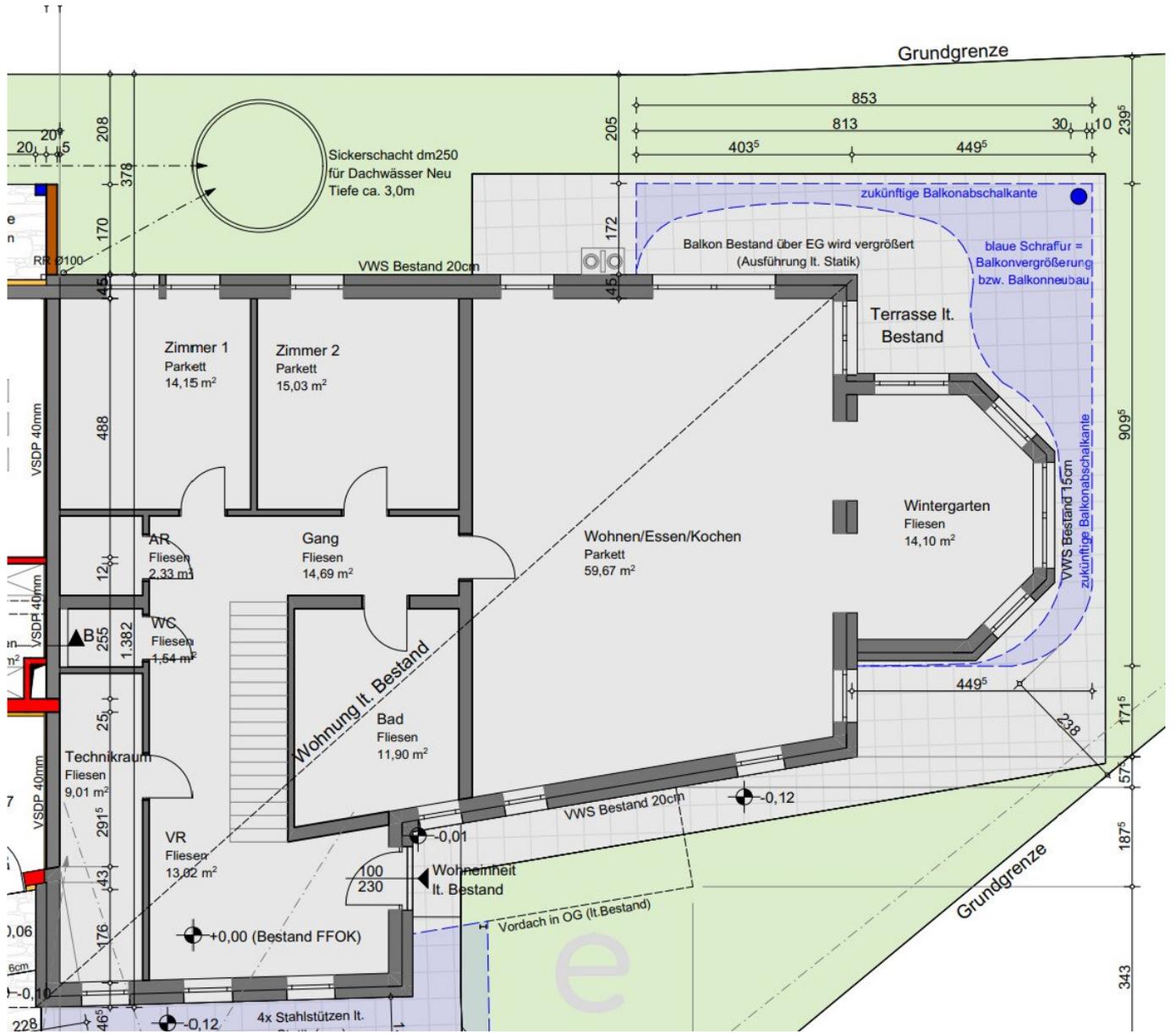


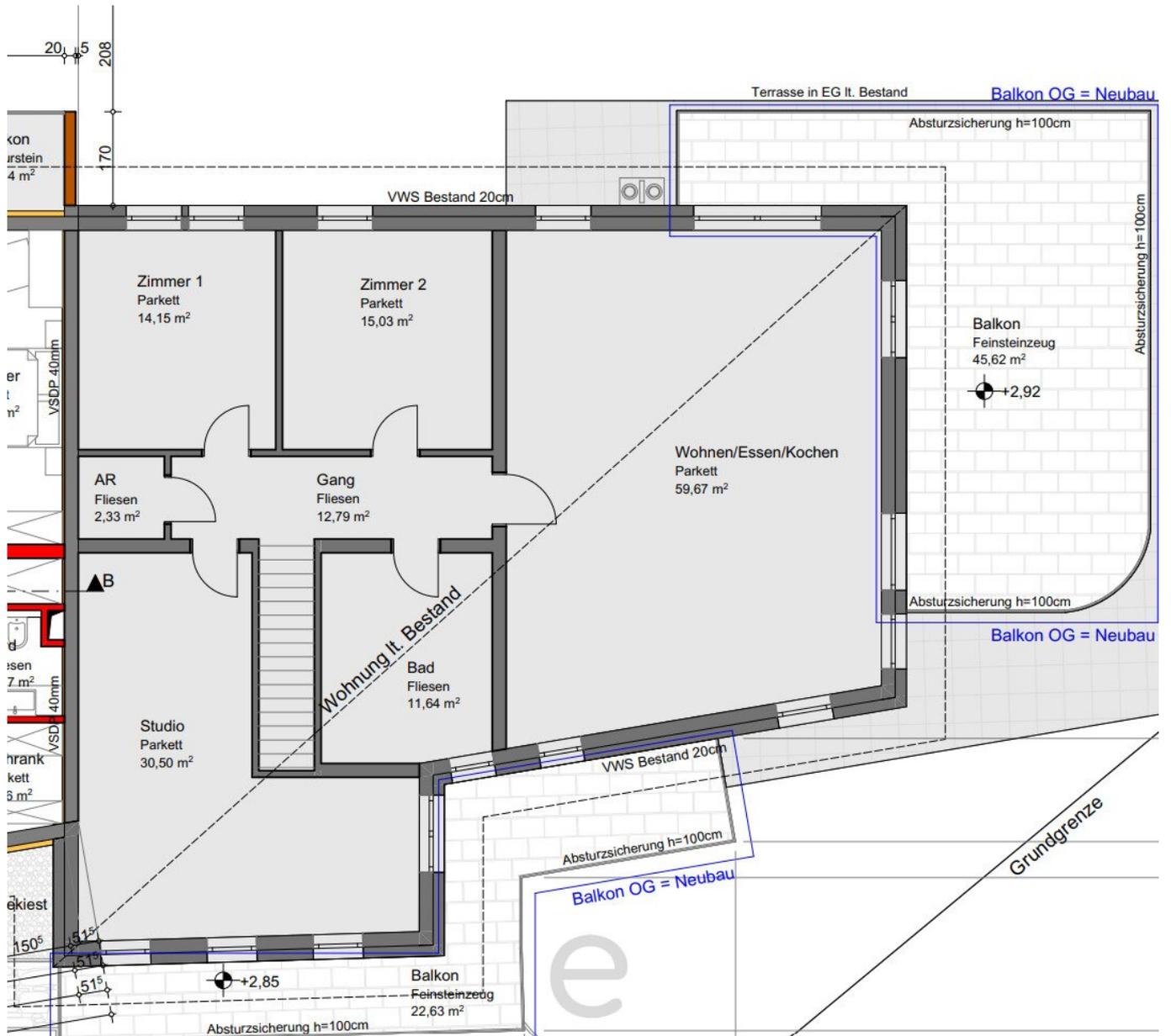


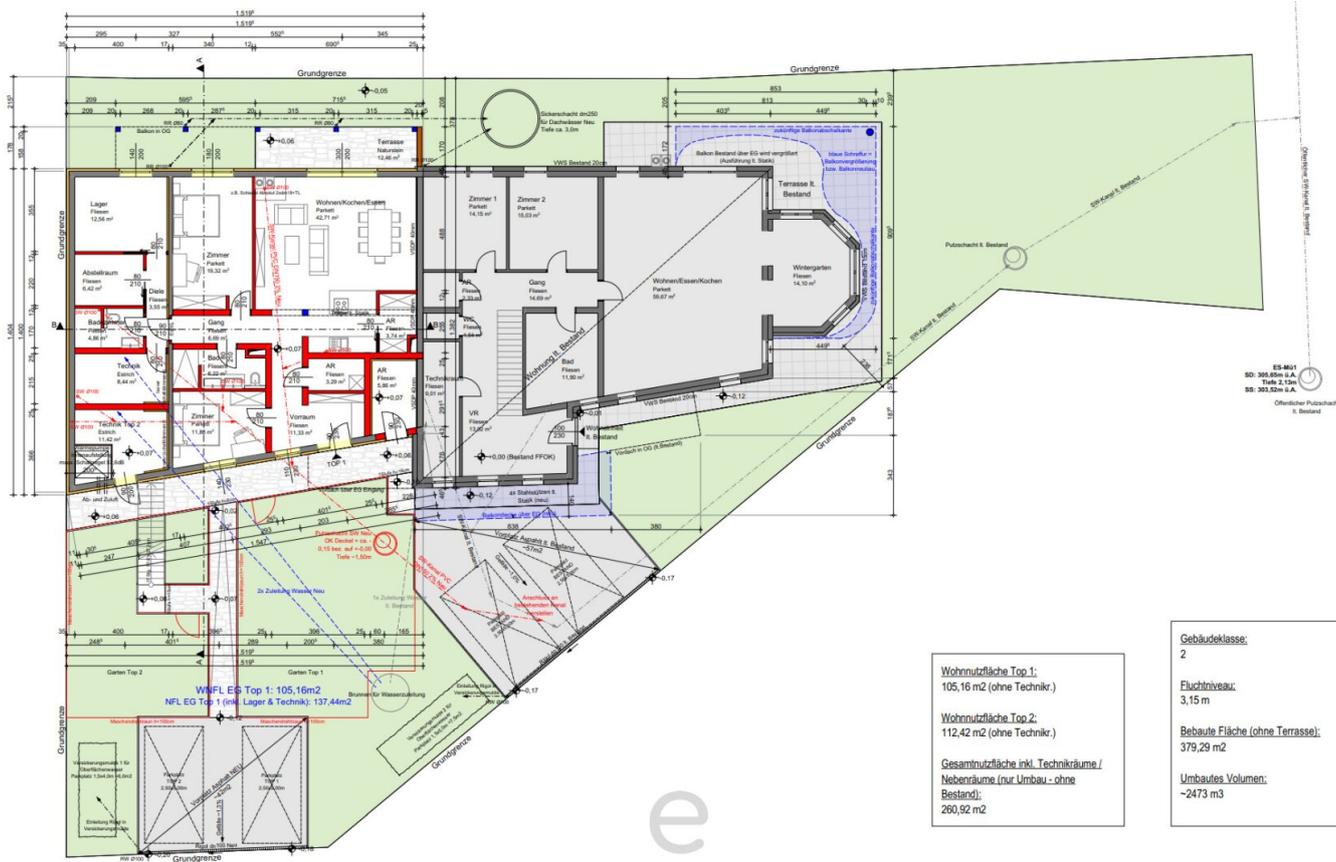












Wohnnutzfläche Top 1:
 105,16 m² (ohne Technik.)

Wohnnutzfläche Top 2:
 112,42 m² (ohne Technik.)

Gesamtnutzfläche inkl. Technikräume / Nebenräume (nur Umbau - ohne Bestand):
 260,92 m²

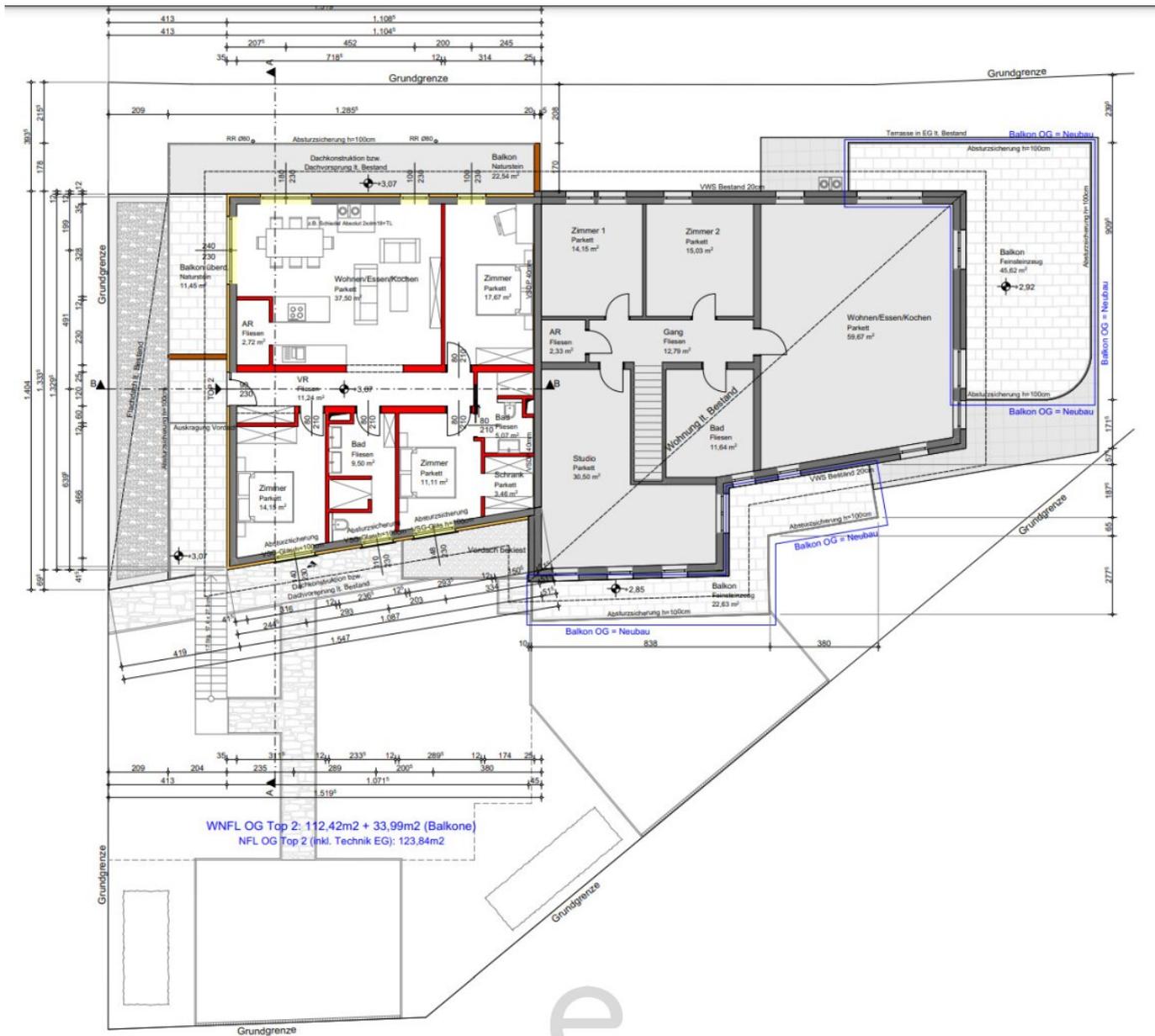
Gebäudeklasse:
 2

Fluchtniveau:
 3,15 m

Bebaute Fläche (ohne Terrasse):
 379,29 m²

Umbautes Volumen:
 ~2473 m³

ES-M11
 SD: 303,85m i.H.A.
 1346,2 i.Dm
 SS: 303,52m i.H.A.
 Offizieller Putzbauort
 & Bestand



GRUNDRISS OG M1:100







Objektbeschreibung

Miteinander Wohnen - die eigene Privatsphäre genießen oder ***Wohnen und Business verbinden!***

Ihr neues Zuhause - ideal für Großfamilien, Ärzte, Freiberufler, Heimwerker und Bastler oder ihr Home Office! In absoluter Ruhelage - auf einer **Grundstücksfläche von 1089m²** - am Stadtrand von Wels im Stadtteil Pernau befindet sich dieses **bezugsfertige, modern und hochwertig ausgestattete Wohndomizil** mit einer aktuellen **Wohnnutzfläche von rd. 300m²** auf 2 Ebenen, mit Ausbaupotential auf bis zu 560m² Wohnerlebnis.

Das Einfamilienhaus wurde **2010 in Ziegel-Massivbauweise errichtet** - noch vor Verkauf erhält das Haus einen **neuen Fassadenanstrich** (siehe Fotos) und **somit erstrahlt das Anwesen in Kürze wieder im neuen Glanz!**

Im **Erdgeschoss** befinden sich drei Zimmer (ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich und 2 geräumige Schlafzimmer), ein exklusives Badezimmer mit Dusche und ein separates Gäste-WC. Ein Technikraum mit Luftwärmepumpe und ein Abstellraum sind ebenso Bestand. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Blick in den Garten sorgt für gemütliche Stimmung - **Wohnnutzfläche rd. 155m²**.

Das **Obergeschoss** besteht aus vier Zimmer (ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, 2 geräumige Schlaf-, Kinderzimmer und ein großes Studio, ausgestattet mit eigener Gäste-Küche und Badezimmer) - **Wohnnutzfläche rd. 146m²**. Die **süd-/westlich ausgerichtete Terrasse/Balkon** lädt zum Sonnenbaden ein und verschafft Ihnen ein **tollen Fernblick in die Naturlandschaft**.

Das **großzügig angelegte Gartenparadies** lässt das Herz eines Hobbygärtners höher schlagen. Bäume, Sträucher und **zahlreiche Gartenbeete - ideal für Selbstversorger!**

weitere Features: Kamin für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit, Hausbrunnen, für ihren Fuhrpark und den ihrer Besucher stehen 3 Stellplätze zur Verfügung

Genießen Sie die traumhafte Ruhelage! Natur direkt vor der Tür, ideal zum Spaziergehen oder Joggen oder für Freizeitaktivitäten an der frischen Luft.

Ausbaupotential: Die Familie wächst, Sie wollen ihre Angehörigen in Ihrer Nähe haben, brauchen **noch mehr Platz und wollen noch größer denken**, dann steht Ihnen eine Anbauhalle für weiteren Wohnbedarf (rd. 260m² auf 2 Ebenen) zur Verfügung. Der Plan wurde bereits von der Baubehörde genehmigt (Vorprüfung) und Sie könnten sofort loslegen!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer,

E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wenn Sie **auf der Suche nach etwas Besonderem** sind, dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. **Oliver Gassenbauer, 0699/10 639 105**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap