

# Schönes Reihenhaus mit viel Platz in gefragter Welser Wohngegend!



**Objektnummer: 767**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	132,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	95,54 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,37
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



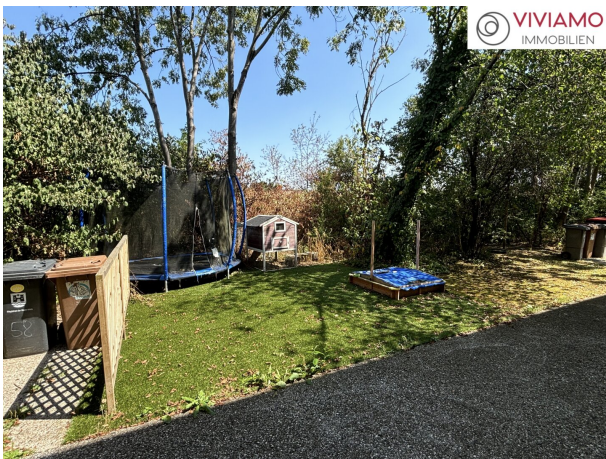
**Anita Eder-Böhm**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

















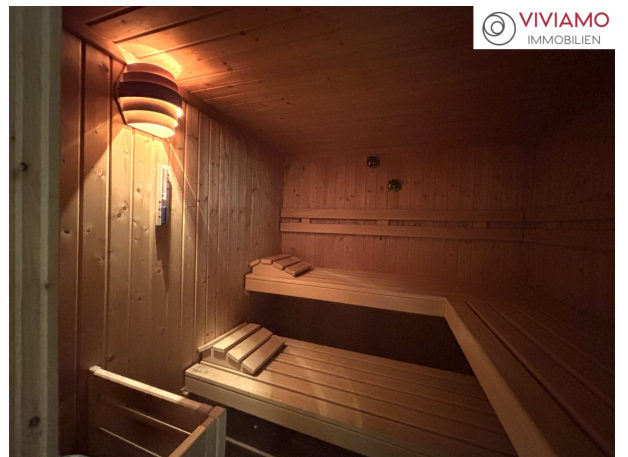




















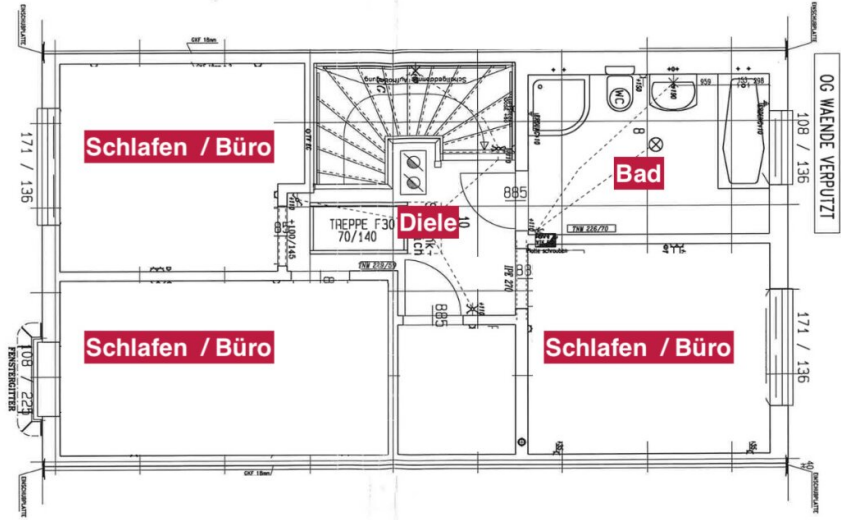
PLAN

KG

EG

OG

DG



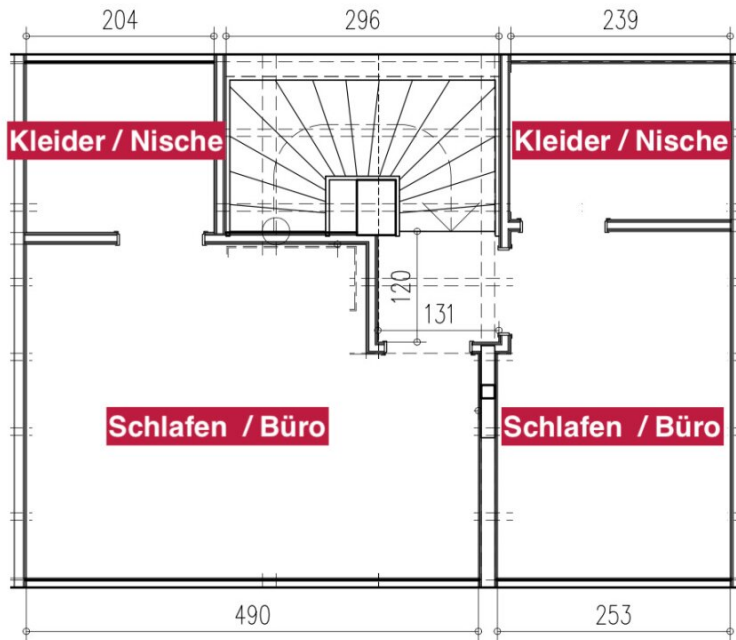
**PLAN**

**KG**

**EG**

**OG**

**DG**





## Objektbeschreibung

**In einer der gefragtesten Wohngegenden von Wels - nämlich in Wispl - befindet sich dieses Niedrigenergie-Reihenhaus und punktet neben der Lage und einem außerordentlich guten Bau- und Erhaltungszustand vor allem aufgrund der interessanten Raumaufteilung und Geräumigkeit. Rund 132,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten mit 6 Wohn- bzw. Schlafräume und zusätzlichem Vollkeller (47,69 m<sup>2</sup> - vollgefließt) ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie!**

Beim Betreten des Hauses gelangt man über die geräumige Garderobe direkt in den weitläufigen, offenen Wohn- / Essbereich mit großen Glasfronten, welche für eine herrliche Lichtdurchflutung sorgen. Neben Gäste-WC, Abstellraum und einem Vollkeller - ausgestattet mit Sauna und Dusche - verfügt das Objekt über 5 weitere Schlaf- bzw. Gästezimmer (oder Büro). Das geräumige Badezimmer sowie 2 begehbare Kleiderschränke runden das Raumangebot vollends ab.

Ein weiteres Highlight ist der Garten mit Südwest-Ausrichtung und der großzügigen, rund 24 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse. Hier können Sie in Ruhe die Sonne genießen, oder sich im Swimmingpool abkühlen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 KFZ-Stellplätze (1 x davon Caport) zur Verfügung.

Neben der Bauweise in Niedrigenergieausführung punktet eine neue PV-Anlage in Sachen Nachhaltigkeit!

**Im Laufe der Jahre wurden auch verschiedenste Adaptionen und Verbesserungen getätigt, u. a.:**

- Swimmingpool: 2015
- Terrassenüberdachung: 2015

- Einfriedung (Zaun): 2015
- Küche: 2018
- Ausbau Dachgeschoss: 2019
- Eingangstüre, Fliesen im Terrassen- und Eingangspodest & vieles mehr wurden ebenso nachträglich erneuert.

Das Wohnhaus befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit idealer Verkehrsanbindung, welche vor allem Familien eine äußerst hohe Wohnqualität bietet.

Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

**Das Eigenheim ist ideal für junge Familien oder Menschen, die Platz benötigen. Ein guter Zustand, umfangreiche Ausstattung, hervorragende Lage, eine durchdachte Aufteilung mit viel Platz, Garten, Pool und vieles mehr machen dieses Reihenhaus alles in allem zu einem wahren Wohnjuwel!**

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

### **EG**

- Diele
- Gäste-WC mit Fenster
- offener Wohn- Essbereich mit Küche und direktem Zugang in den Eigengarten



## **OG**

- Diele
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Abstellraum

## **DG**

- Schlafzimmer 4
- begehbare Kleiderschrank
- Schlafzimmer 5
- begehbare Kleiderschrank

## **KG**

- Kellerraum mit Sauna und Nasszelle (Dusche)
- Kellerraum 2

- Kellerraum 3

### **Zusammenfassung:**

- Grundstücksgröße: ca. 296 m<sup>2</sup>
- eigener Vorgarten und südwestseitiger Hauptgarten
- WNFL: ca. 132,43 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 47,69 m<sup>2</sup>
- überdachte Terrasse: ca. 47,69 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1999
- neue Photovoltaik-Anlage
- Niedrigenergiebauweise
- 6 Wohn- / Schlafräume
- 1 x Carport
- 1 x KFZ-Stellplatz
- Rollläden und / oder Fliegengitter an allen Fenstern
- laufende, bauliche Verbesserungen / Adaptionen getätigt



- **außerordentlich guter Bau- und Erhaltungszustand: Einziehen und Wohlfühlen!**

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## **KONTAKT**

### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Anita Eder-Böhm

Geschäftsführende Gesellschafterin

Mobil: +43 (0) 664 133 8330

Mail: [a.eder-boehm@viviamo.at](mailto:a.eder-boehm@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap