

Schönes Reihenhaus mit viel Platz in gefragter Welser Wohngegend!



Objektnummer: 767

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

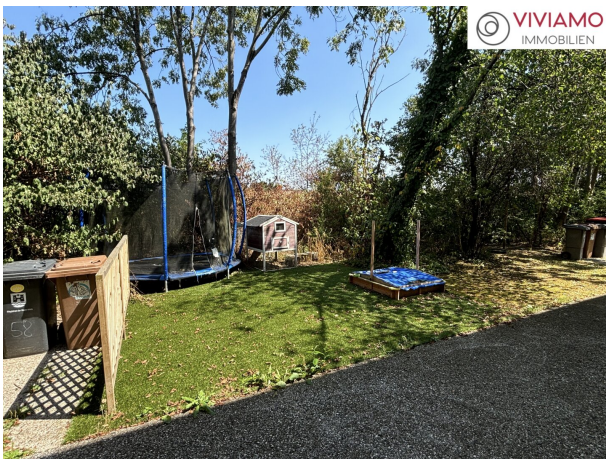
Ihr Ansprechpartner



Anita Eder-Böhm

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels





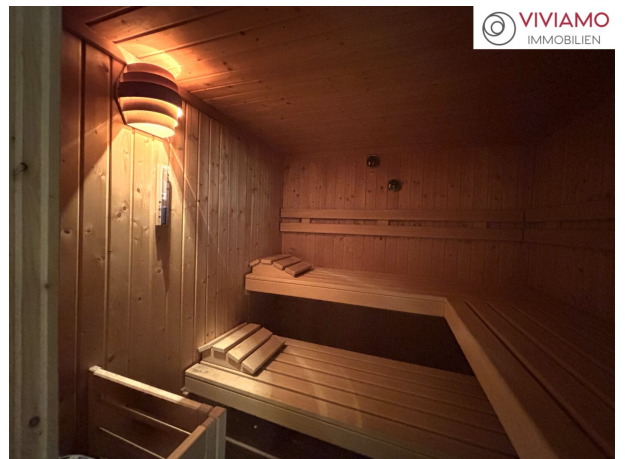




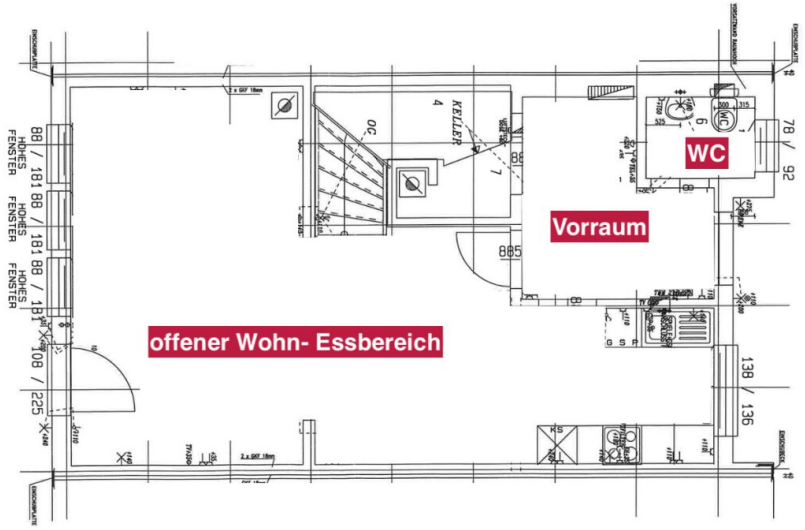












88 / 108 / 108 / 108
 HOHERES FENSTER
 HOHERES FENSTER
 HOHERES FENSTER

PLAN

KG

EG

OG

DG



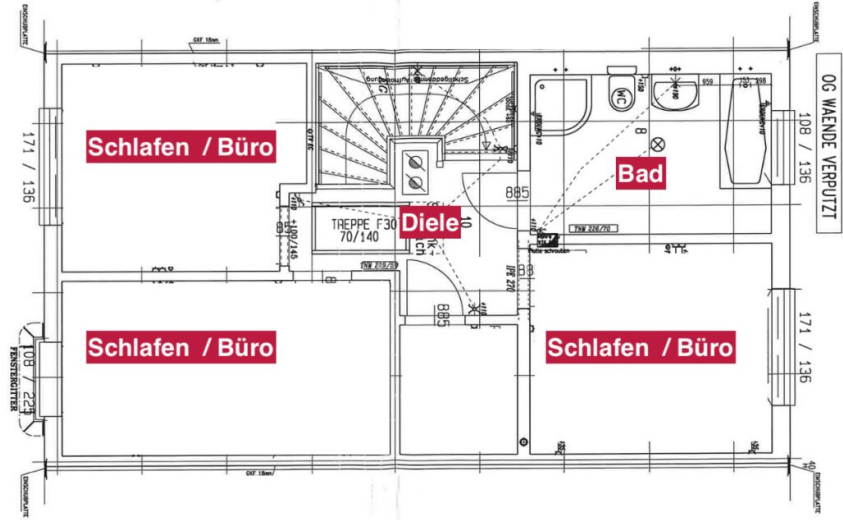
PLAN

KG

EG

OG

DG



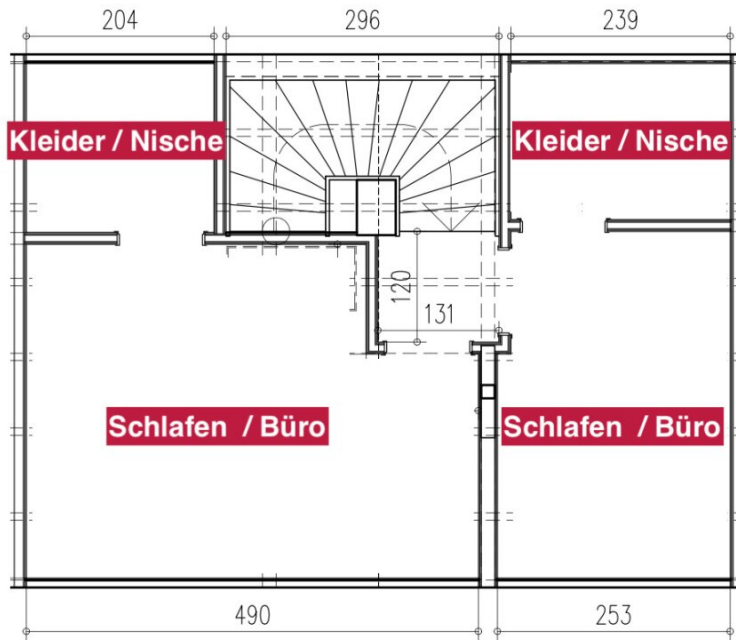
PLAN

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 m² Wohnfläche bieten mit 6 Wohn- bzw. Schlafräume und zusätzlichem Vollkeller (47,69 m² - 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 m² 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 m²
- eigener Vorgarten und südwestseitiger Hauptgarten
- WNFL: ca. 132,43 m²
- Kellerfläche: ca. 47,69 m²
- überdachte Terrasse: ca. 47,69 m²
- 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

Web: 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