

## **DIE PREMIUM-Lage in Wels in absoluter Ruhelage auf Riesengrundstück**



**Objektnummer: 7879/176**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Wohnfläche:</b>	239,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	372,58 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	2.749,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	156,86 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerald Mayr

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 1166 2800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Sueno Immobilien** 

...wir erfüllen Wohnträume




Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:  
**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilienreuhänder  
 und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**

✉ info@sueno.at  www.sueno.at

## Objektbeschreibung

**PREMIUM-Lage in Wels/Puchberg in toller Ruhelage - AUCH FÜR BAUTRÄGER GEEIGNET!**

**Wunderschöne traditionelle Villa auf 3000m<sup>2</sup>-Rand-Grundstück.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke der SUENO-Website für Download Expose - vielen Dank!**

**Ausführliches Bildmaterial auch vom Innenbereich der Immobilie samt Planmaterial steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

Die Key-Facts dieser schönen Immobilie in Kürze:

- Qualitative und außergewöhnliche Bauweise
- Garten sowie Terrasse größtenteils blickgeschützt
- Riesiges Grundstück mit 2998 m<sup>2</sup> Grund
- Tolle Dachkonstruktion
- Sensationelles Raumangebot
- Große Garage
- Alarmanlage
- Einliegerwohnung im EG (UG)
- DG nur zum Teil ausgebaut
- Wohnfläche an sich noch erweiterbar



- Verkehrsgünstige Lage
- Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelles Angebot in der Stadt Wels zahlreich vorhanden (z.B. Musiktheater)
- Und viele weitere Pluspunkte mehr...

**Das große Raumangebot und die wunderbare Lage des Grundstücks sind einmalig!**

**EIN BLICK SAGT MEHR ALS 1000 WORTE!**

**Grundstück auch für Bauträger(projekte) geeignet. Es gilt die OÖ Bauordnung. Kein Bebauungsplan vorhanden. Mehrgeschossiger Wohnbau nicht möglich.**

**Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen!**

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap