

**Ideal für Großfamilien! Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 2
Wohneinheiten in zentraler Lage Wels!**



Objektnummer: 6244/487

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	184,17 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	742,83 m ²
Keller:	94,78 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	106,83 €
Heizkosten:	101,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

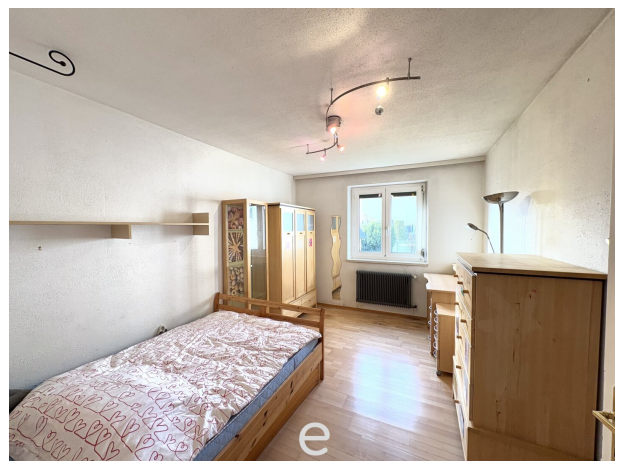


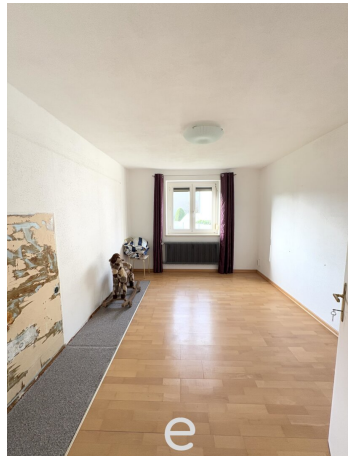
Oliver Gassenbauer

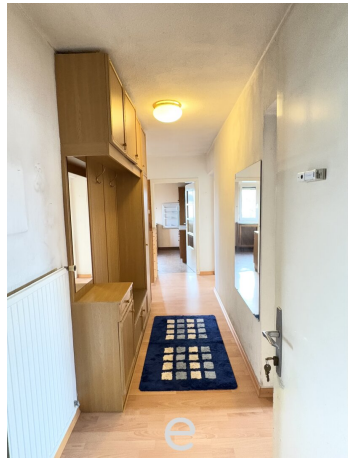






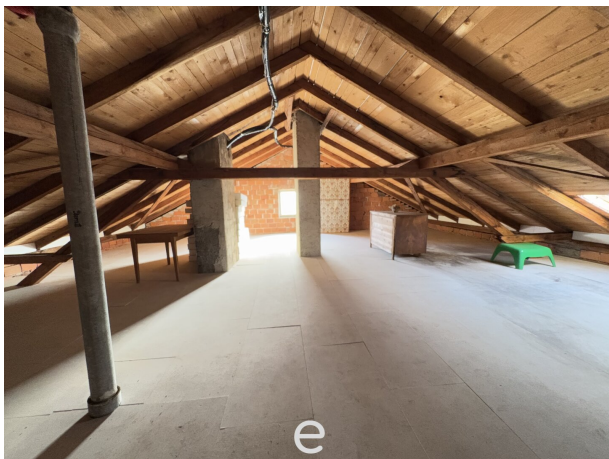


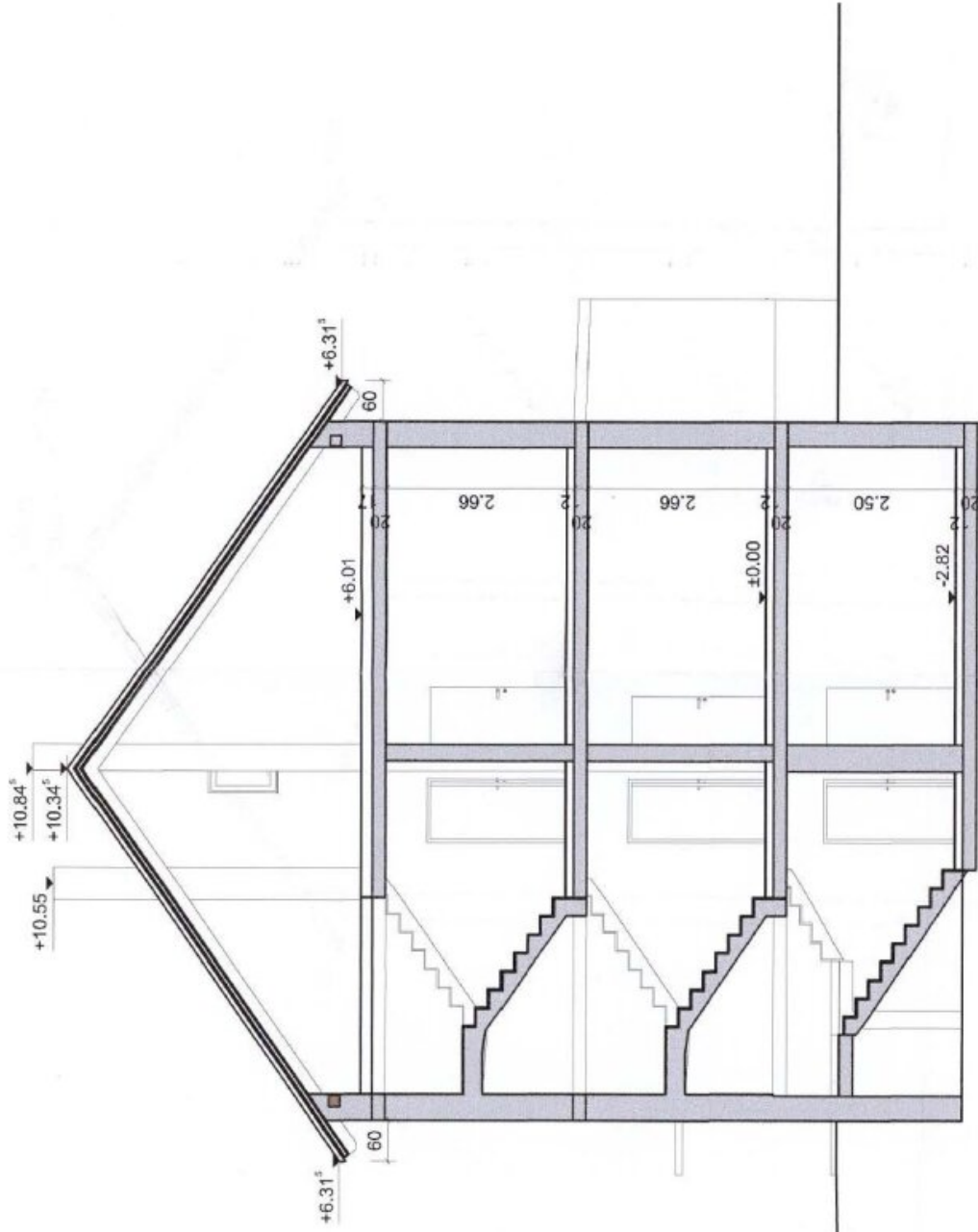








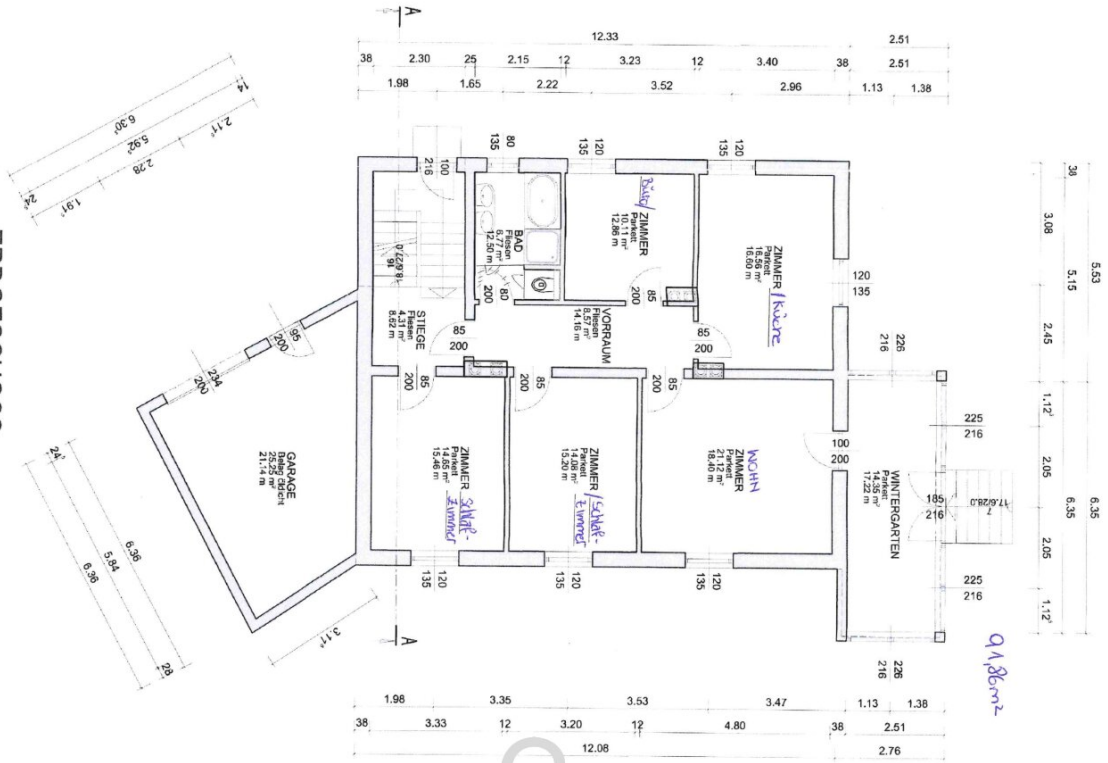


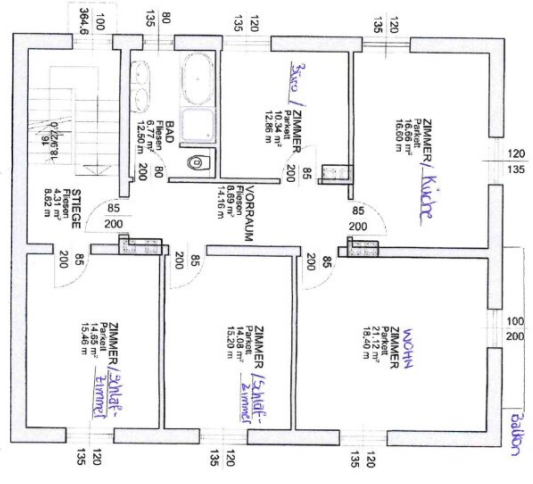
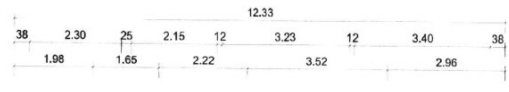
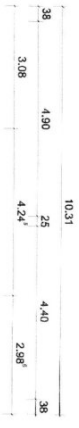


SCHNITT A-A

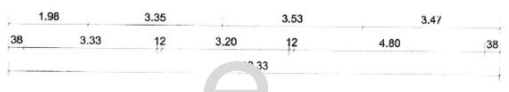


ERDGESCHOSS

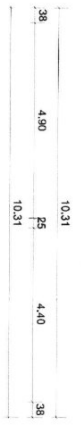




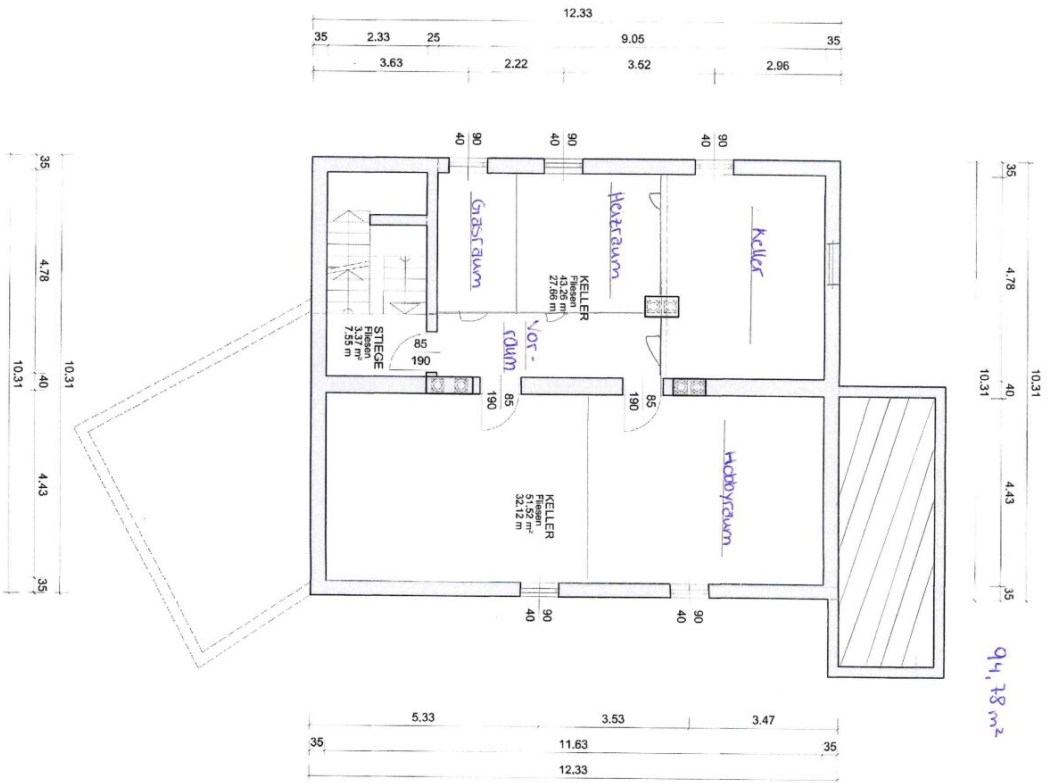
52,31m²

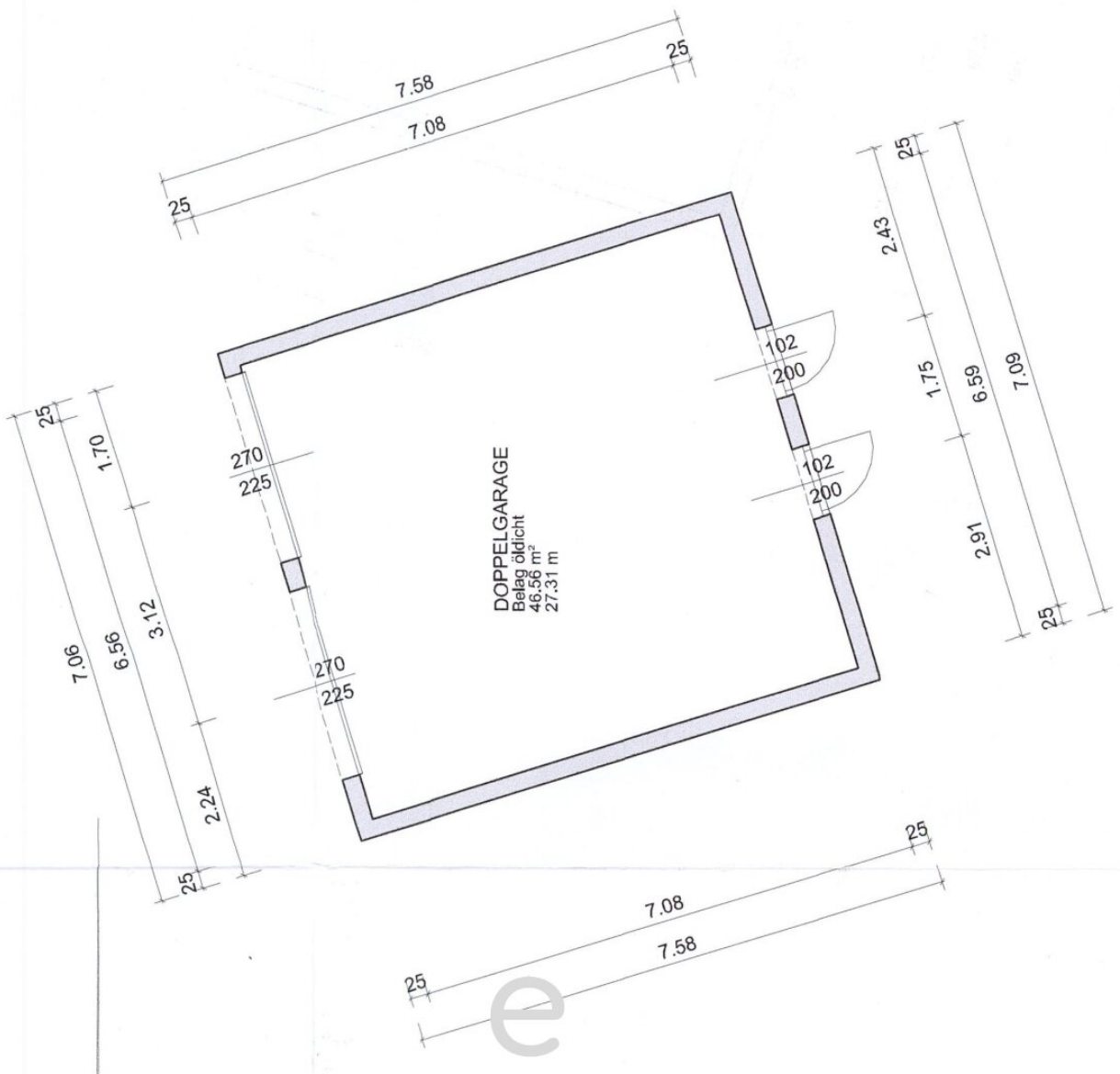


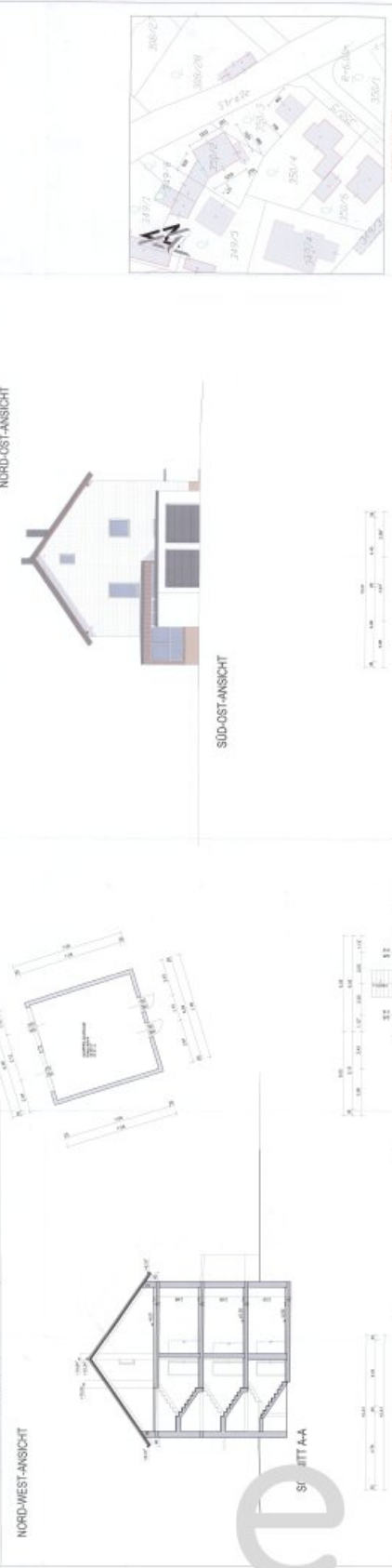
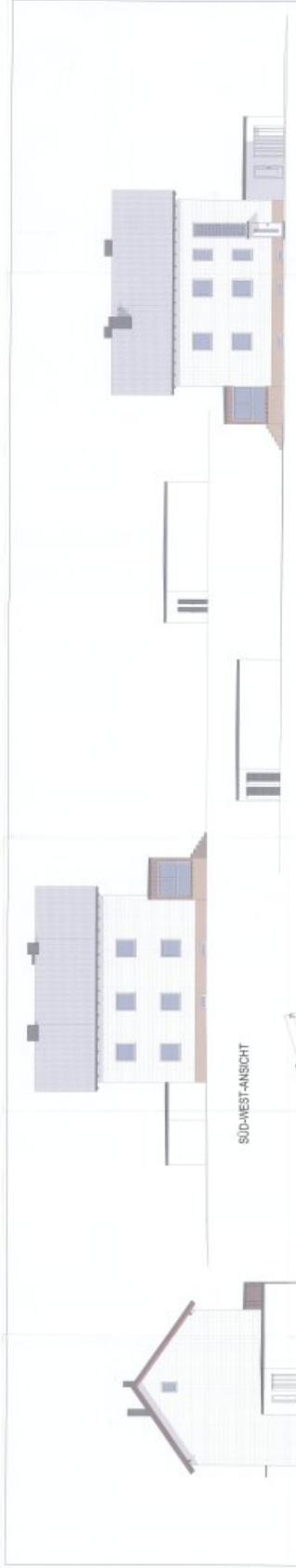
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS







WIMBERGER

Radner
Aufnahme des bestehenden Haus
sowie zweier Gängen und Wintergarten

Das Projekt ist urheberrechtlich geschützt durch Wimberger. Nachdruck, Verbreitung oder öffentliche Zugänglichmachung ist ohne schriftliche Genehmigung des Herstellers ist ausdrücklich untersagt. Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Bitte lesen Sie die Nutzungsbedingungen des Herstellers.

Projektname: Radner
Projektort: Radner
Projektjahr: 2023
Projektziele: 1.000
Projektziele: 1.000



LEGENDE LÖTLINIE

- GRÜNLICH: MÄXEL
- ROTT: MÄXEL
- BLAU: MÄXEL
- GRÜN: MÄXEL
- ORANGE: MÄXEL
- GRÜNLICH: MÄXEL
- ROTT: MÄXEL
- BLAU: MÄXEL
- GRÜN: MÄXEL
- ORANGE: MÄXEL

FARBLEGENDE

- ROTT: MÄXEL
- BLAU: MÄXEL
- GRÜN: MÄXEL
- ORANGE: MÄXEL
- GRÜNLICH: MÄXEL
- ROTT: MÄXEL
- BLAU: MÄXEL
- GRÜN: MÄXEL
- ORANGE: MÄXEL
- GRÜNLICH: MÄXEL

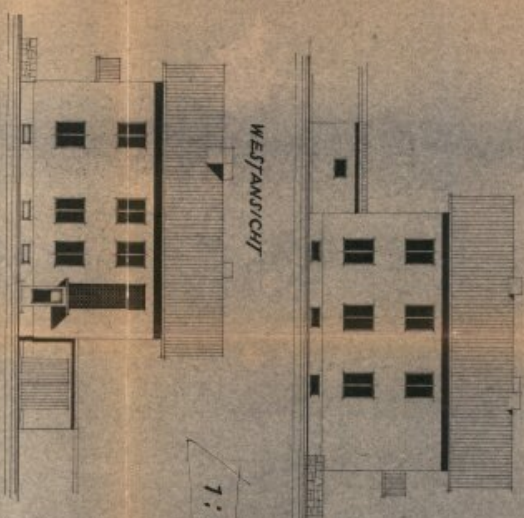
LAGEPLAN

RAUMSTÄMPEL

PROJEKT

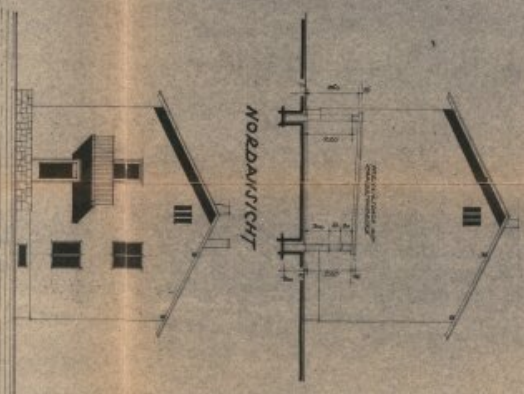
PROJEKT



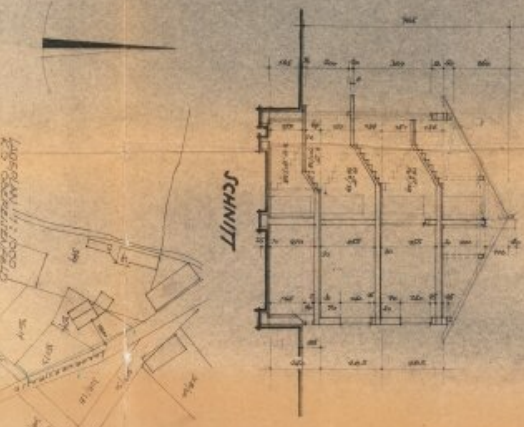


WESTANSICHT

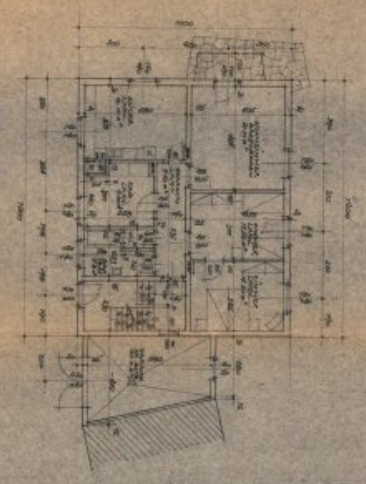
1 : 100



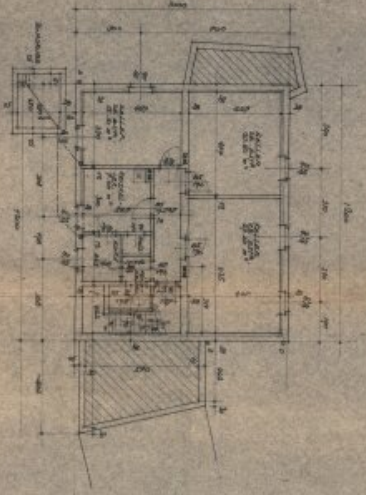
NORDANSICHT



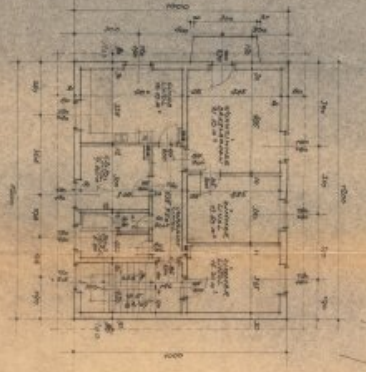
SCHNITT



ERDGESCHOSS



KELLER



1. STOCK

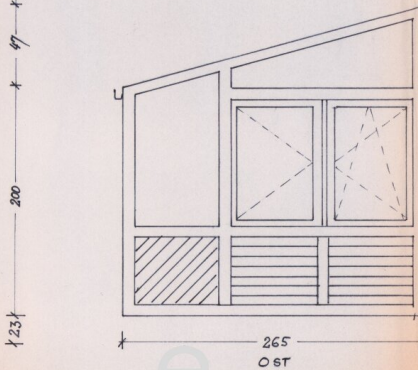
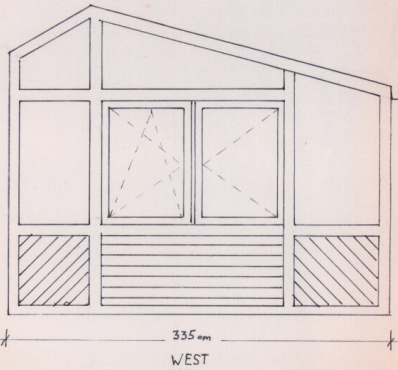
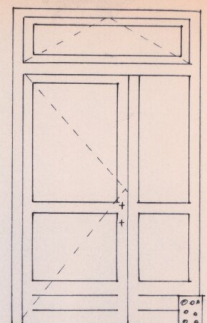
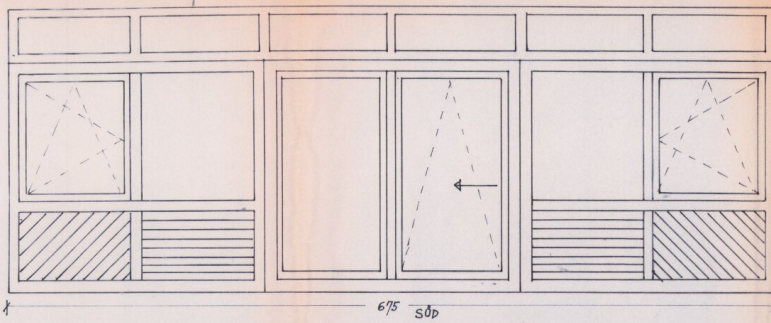


NEUBAU EINER
WOHNHAUSES FÜR
HERRN ADOLF
KRENNMAYR WELCH
LADENKUNDE RADE 100
AUF GRUNDPARZ. 350 1/2
I. G. OBERLEIBENFELD

BAUHERR :

DAUPHINIER :

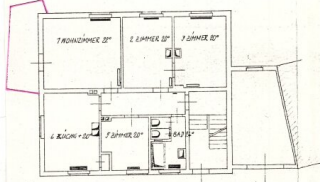
Wien, Februar 1901



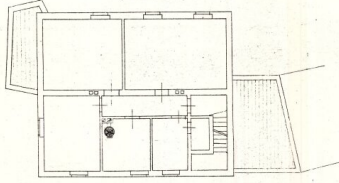
WINTERGARTEN
 FAM RADNER
 LAHNERSTR.
 WELS M 1:20

Bau- und Möbelschneiderei
 Alfred Baumair
 4600 Wels, Liebeneggerstr. 148
 Tel. 07242 / 15598

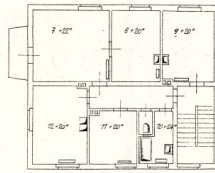
Wohnhausneubau - Herr Karl Krennmayr - Wels - Laahenerstrasse — Projekt einer Warmwasserheizung —



erageschoss



keller



2. stock

f. R. S.

F. R. S. - R. S. - R. S.		
Wels, O. B. - Wels, O. B. - Wels, O. B.		
Keller		
1. 100	1. 100	1. 100
2. 100	2. 100	2. 100
3. 100	3. 100	3. 100





Objektbeschreibung

Gemeinsam leben und trotzdem mit individuellen Wohnraum ihre Privatsphäre genießen!

Ihr neues gemütliches Zuhause - ideal für Großfamilien und Gartenliebhaber - auf **rd. 927m² Grundstücksfläche** und einer **Gesamtwohnnutzfläche von rd. 184,17m²** auf 2 Ebenen mit **großzügigem Gartenbereich**.

Wohneinheit I: befindet sich **im Erdgeschoss** und verfügt über eine **Wohnfläche von rd. 91,86m²**. Sie umfasst eine Küche mit Essbereich und Speise, ein separates WC, sowie ein Badezimmer mit Unterbodenheizung, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Fenster. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einem **Wintergarten mit rd. 14,35m²** verbunden und es gibt drei weitere Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können.

Wohneinheit II: befindet sich **im Obergeschoss** und verfügt über eine Wohnfläche von **rd. 92,31m²**. Sie ist nahezu identisch mit Wohneinheit I und umfasst eine Küche mit Essbereich, ein WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein großzügiges Wohnzimmer mit Direktzugang zum **Balkon (rd. 4m²)** und drei weitere Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – eines davon verfügt zudem über einen Wasseranschluss.

Das Untergeschoss ist **vollunterkellert mit rd. 94,78m²**. Neben dem Gas- und Heizungsraum gibt es einen ehemaligen Hobbyraum, der mit einem Wandspiegel und Klettergerüst ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es noch zwei weitere Lagerräume.

Weitere Pluspunkte: neues Kaltdach 2007, Dachboden ausbaubar, bereits isoliert, Solaranlage für Warmwasser und Heizung, drei Kaminanschlüsse, Grillplatz, Brunnen zur Nutzung für Garten, WC und Waschmaschine.

Für ihren Fuhrpark und den ihrer Besucher stehen eine **Einzelgarage** mit einer angrenzenden Werkstattkammer direkt beim Haus sowie eine **Doppelgarage mit zwei PKW-Stellplätzen** zur Verfügung.

Zentrale Lage & sehr gute Infrastruktur: Ihr neues Zuhause befindet sich in einer **ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage im Stadtteil Wels-Vogelweide**. Geschäfte für Ihren täglichen Bedarf, Bushaltestelle, Nahversorger, Kindergärten, Friseur Klipp, Apotheke, Norma, der Laahener Wirt, Schulen uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gute Verkehrsanbindung, die Welser Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch der Bahnhof, das Krankenhaus und Supermärkte sind schnell erreichbar.

Im Kaufpreis inkludiert sind beide Küchen, Bäder & WCs und alle fix verbauten Möbel.

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!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), og@eurea.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap