

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



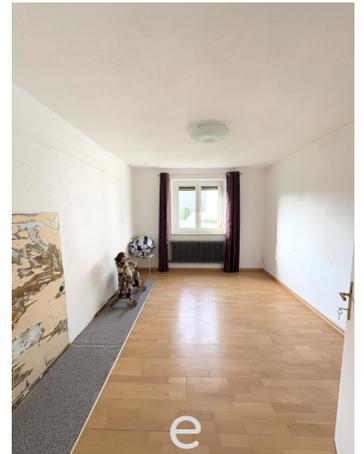
**Oliver Gassenbauer**



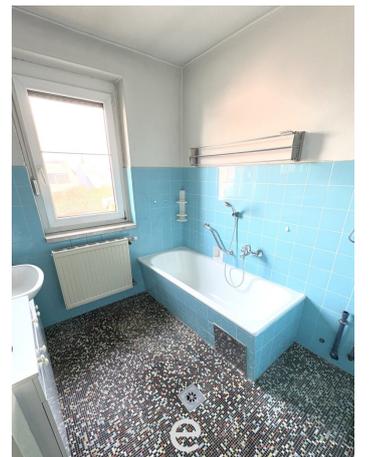




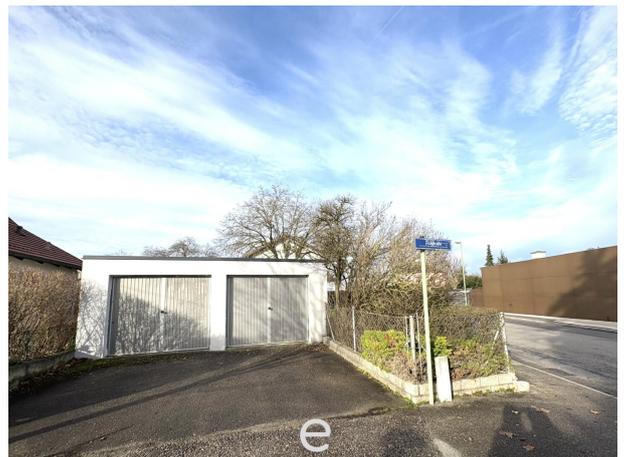
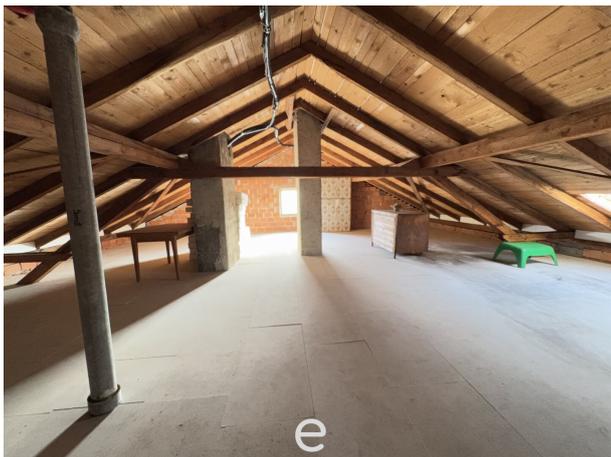


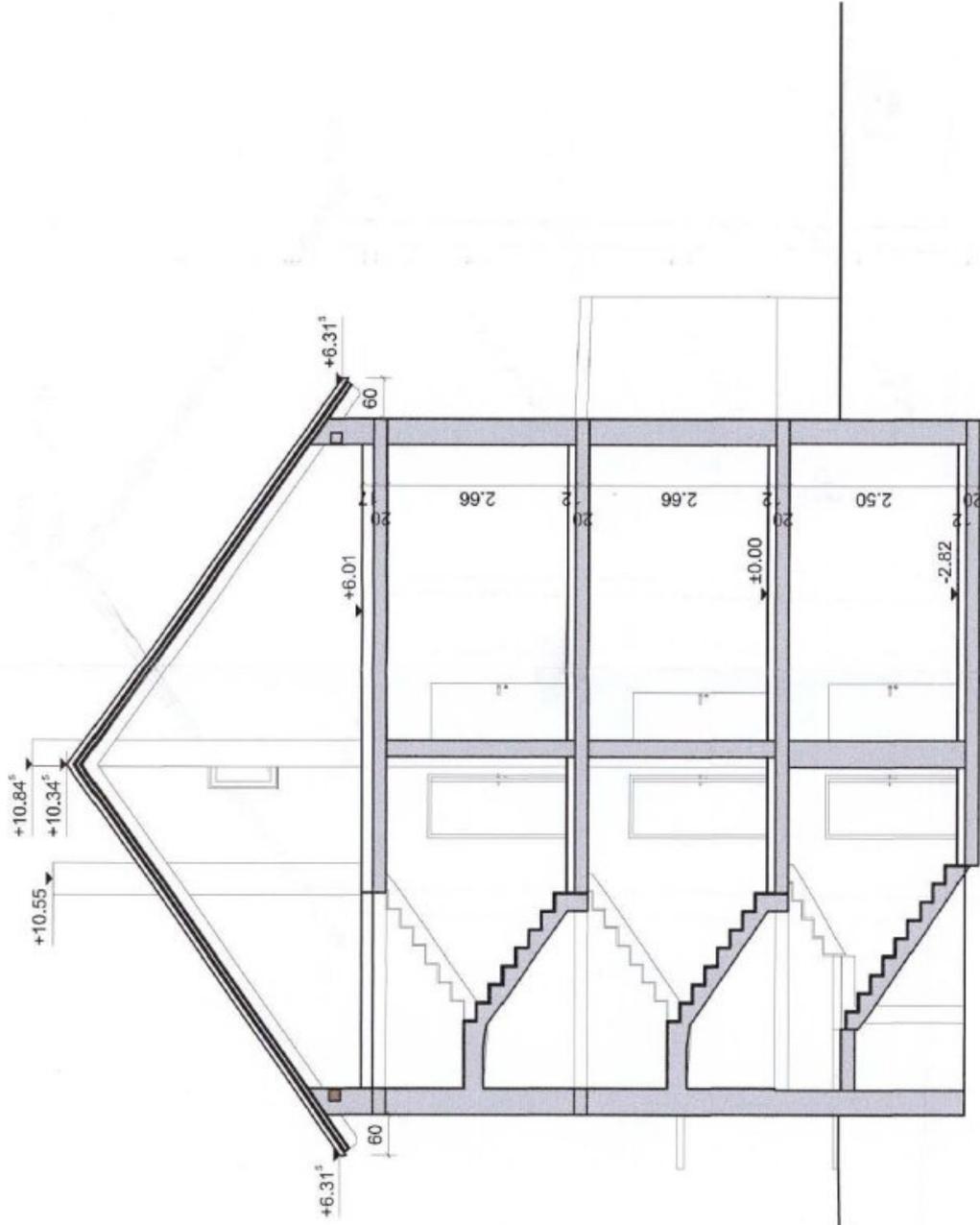








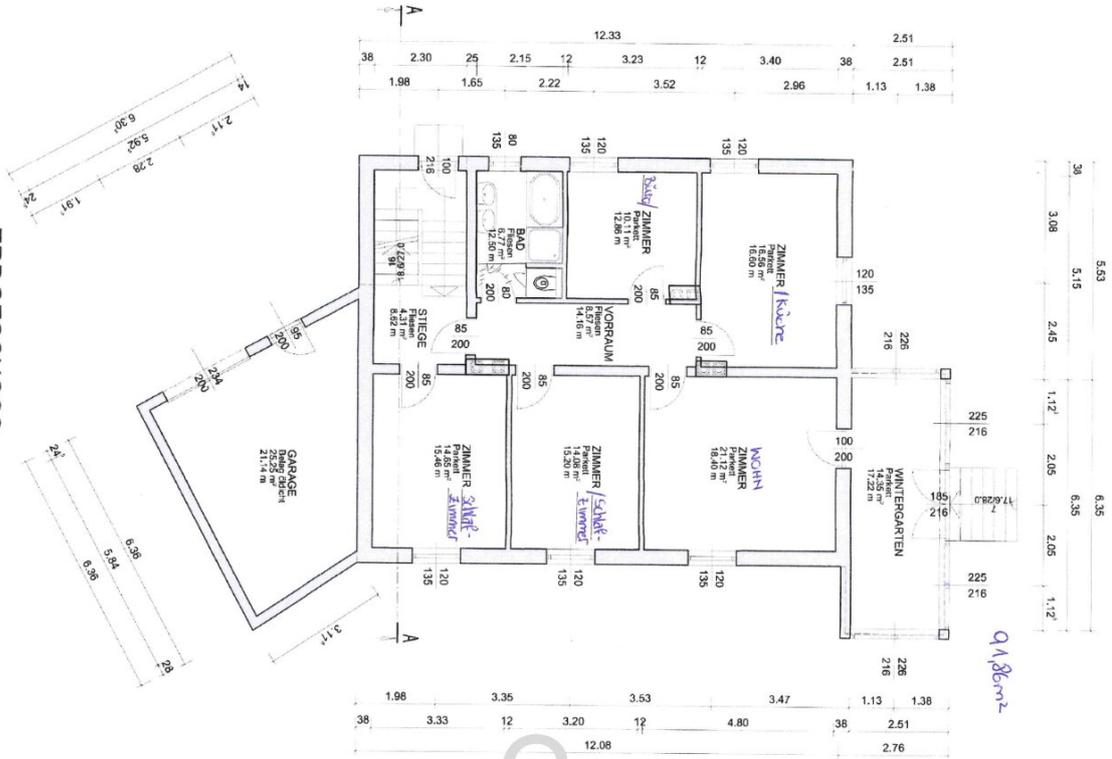


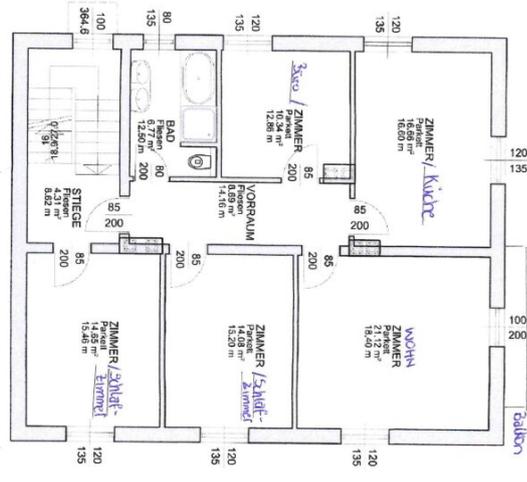
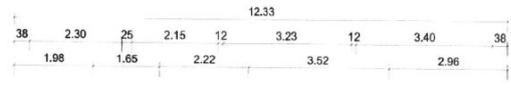
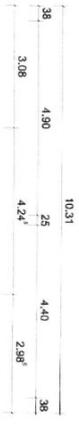


SCHNITT A-A



ERDGESCHOSS

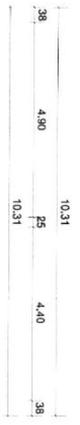




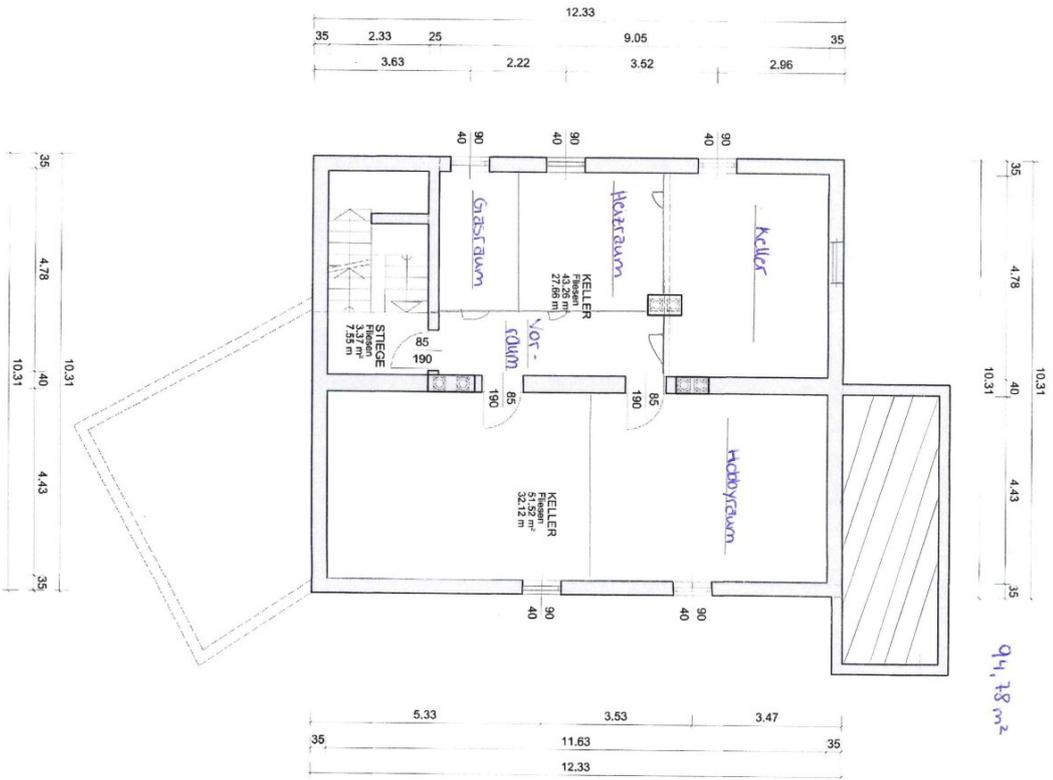
52,31 m<sup>2</sup>

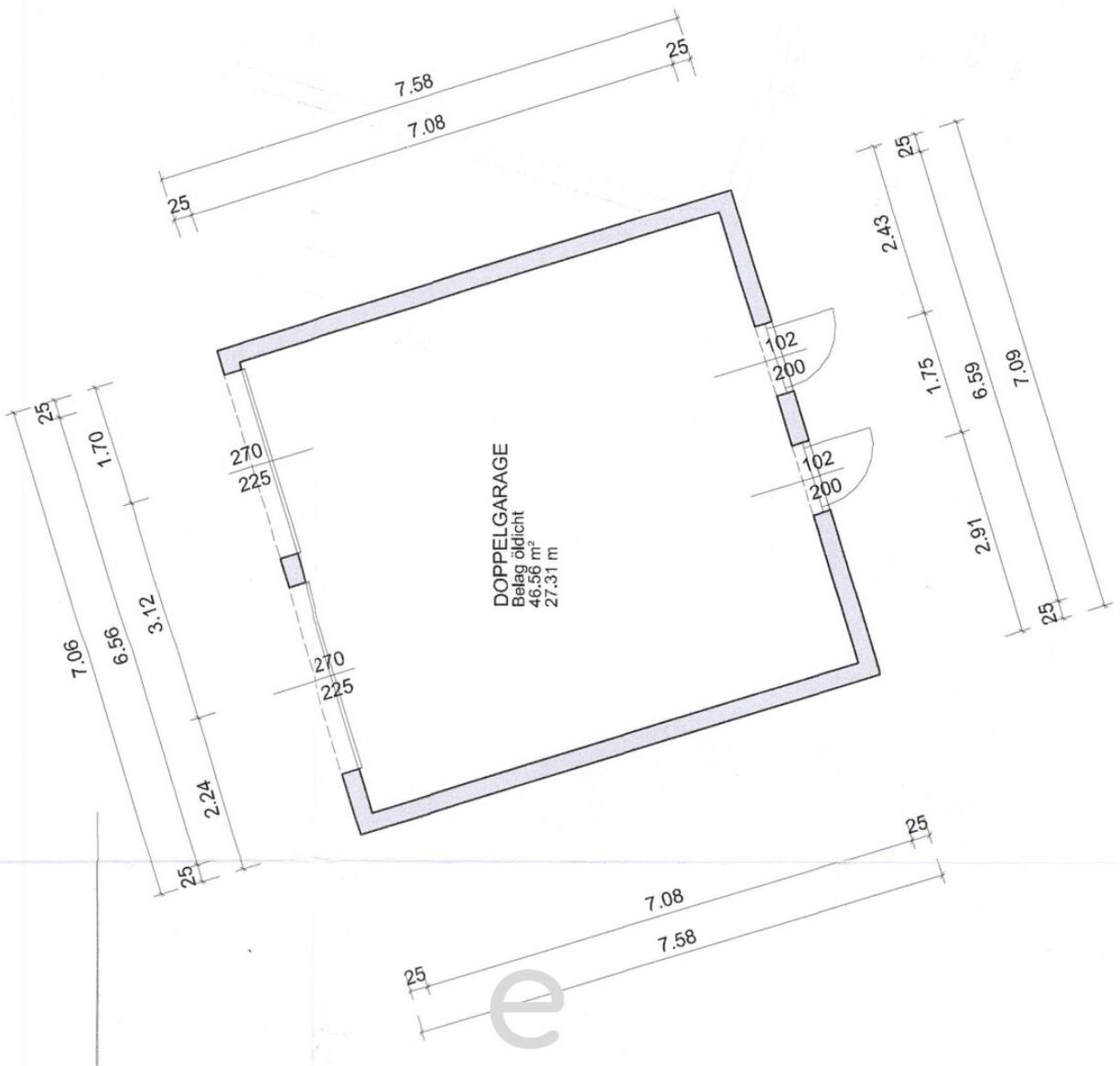


OBERGESCHOSS

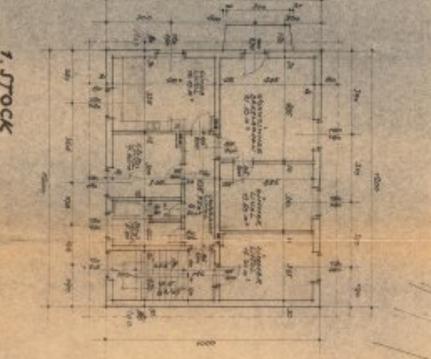
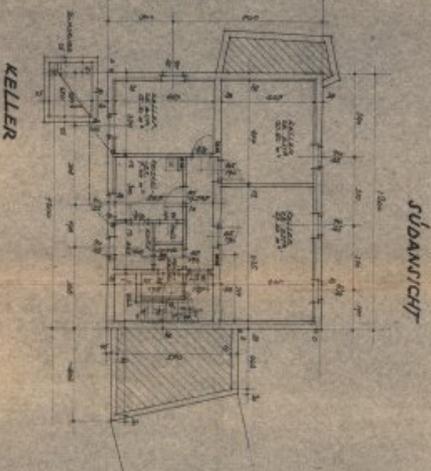
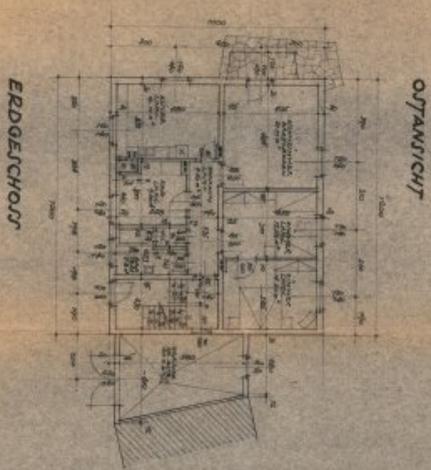
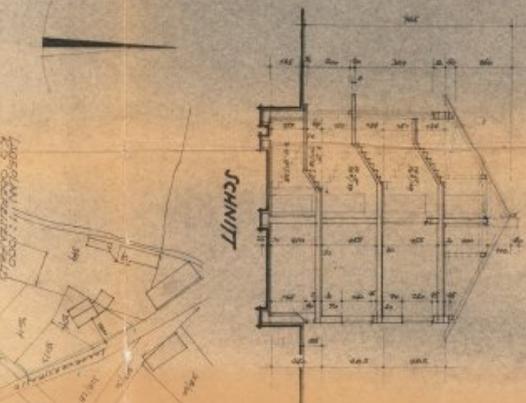
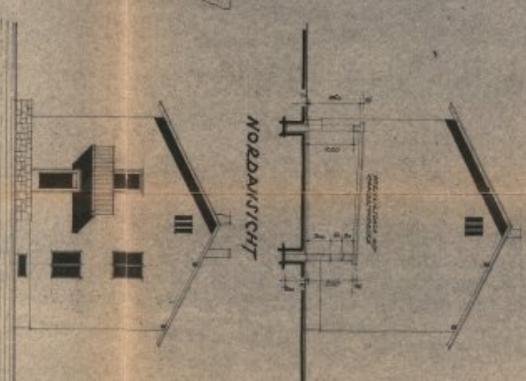
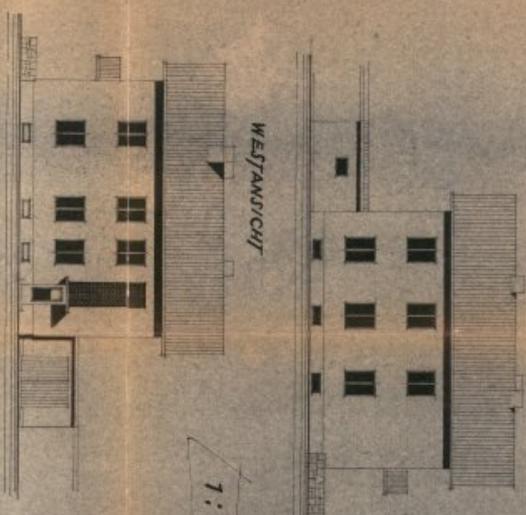


# KELLERGESSCHOSS









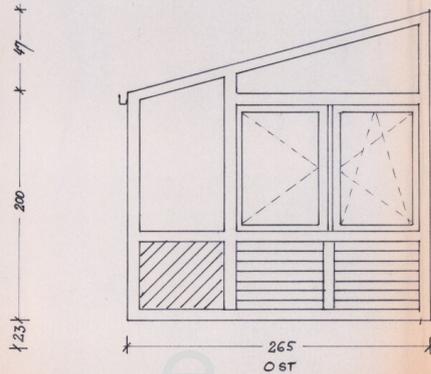
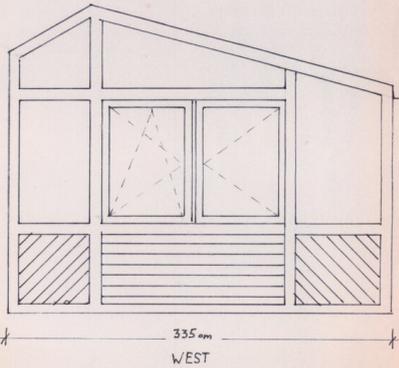
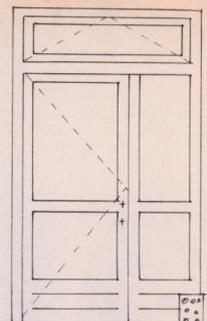
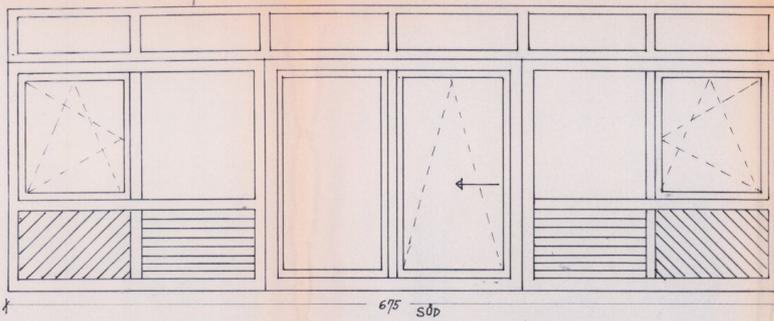
NEUBAU EINEZ  
WOHNHAUSES FÜR  
HERRN ADOLF  
KRENNMAYR WELCH  
LAUFENKURT RADE 100  
AUF GRUNDPARZ. 350 1/2  
I. G. OBERLEIBENFELD

BAUHERR:

DAUPHINIER:

Wien, Februar 1901





WINTERGARTEN  
 FAM RADNER  
 LAHNERSTR.  
 WELS M 1:20

Bau- und Möbelschneiderei  
 Alfred Baumair  
 4620 Wels, Liebeneggerstr. 148  
 Tel. 07242 / 15598







## Objektbeschreibung

***Gemeinsam leben und trotzdem mit individuellen Wohnraum ihre Privatsphäre genießen!***

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

**Wohneinheit I:** befindet sich **im Erdgeschoss** und verfügt über eine **Wohnfläche von rd. 91,86m<sup>2</sup>**. 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. 14,35m<sup>2</sup>** 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. 92,31m<sup>2</sup>**. 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. 4m<sup>2</sup>)** und drei weitere Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – eines davon verfügt zudem über einen Wasseranschluss.

Das Untergeschoss ist **vollunterkellert mit rd. 94,78m<sup>2</sup>**. 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](mailto: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