

Traumlage an der Traun - Einfamilienhaus mit viel Potential

Realbüro
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160875

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten



Mitglied des
immobilienring.at

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pater-Bernhard-Rodlberger-Straße 19
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Wohnfläche:	237,00 m ²
Nutzfläche:	293,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	G 265,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels

T +43 7242 219 003
H +43 664 844 2002









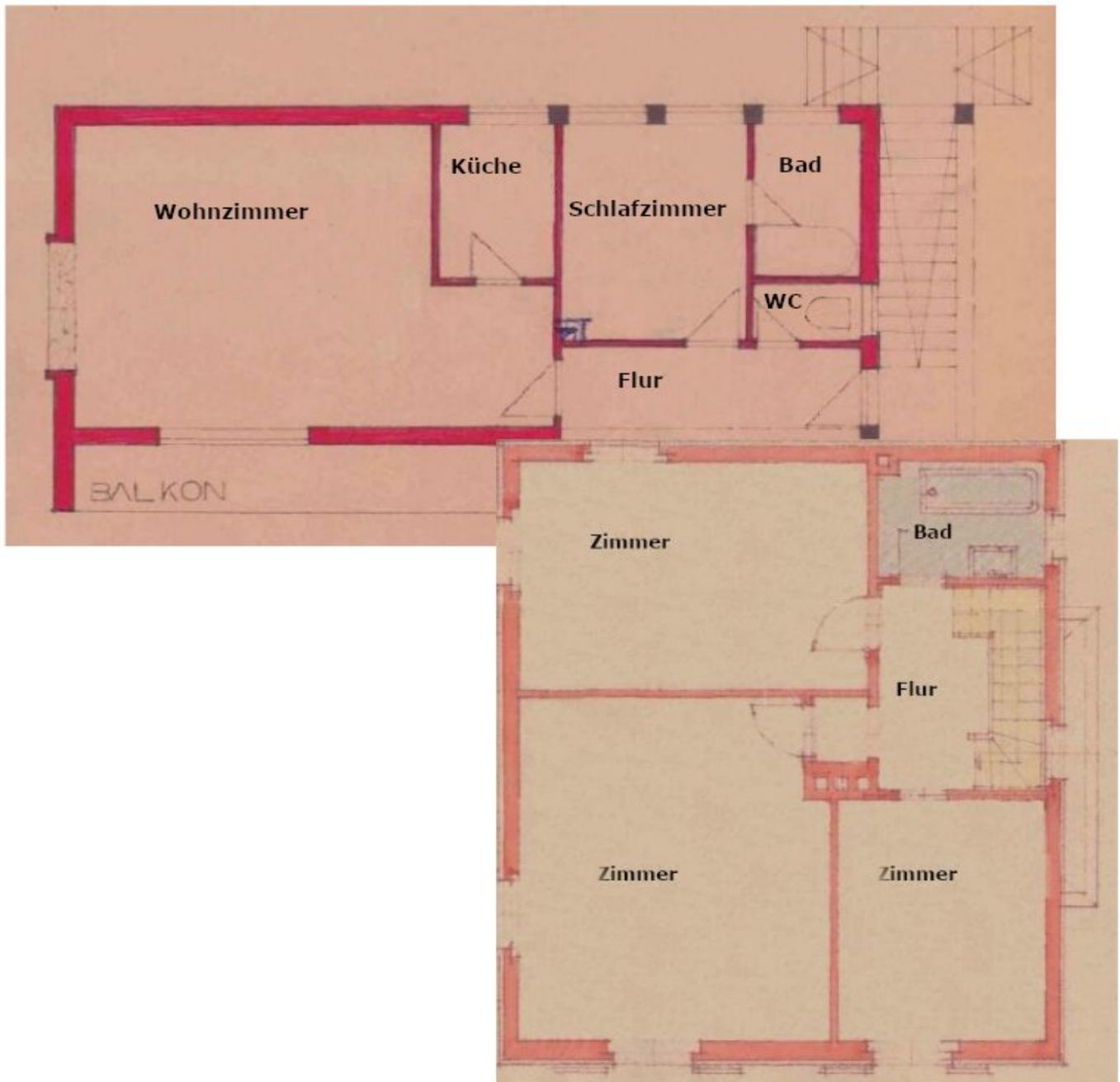


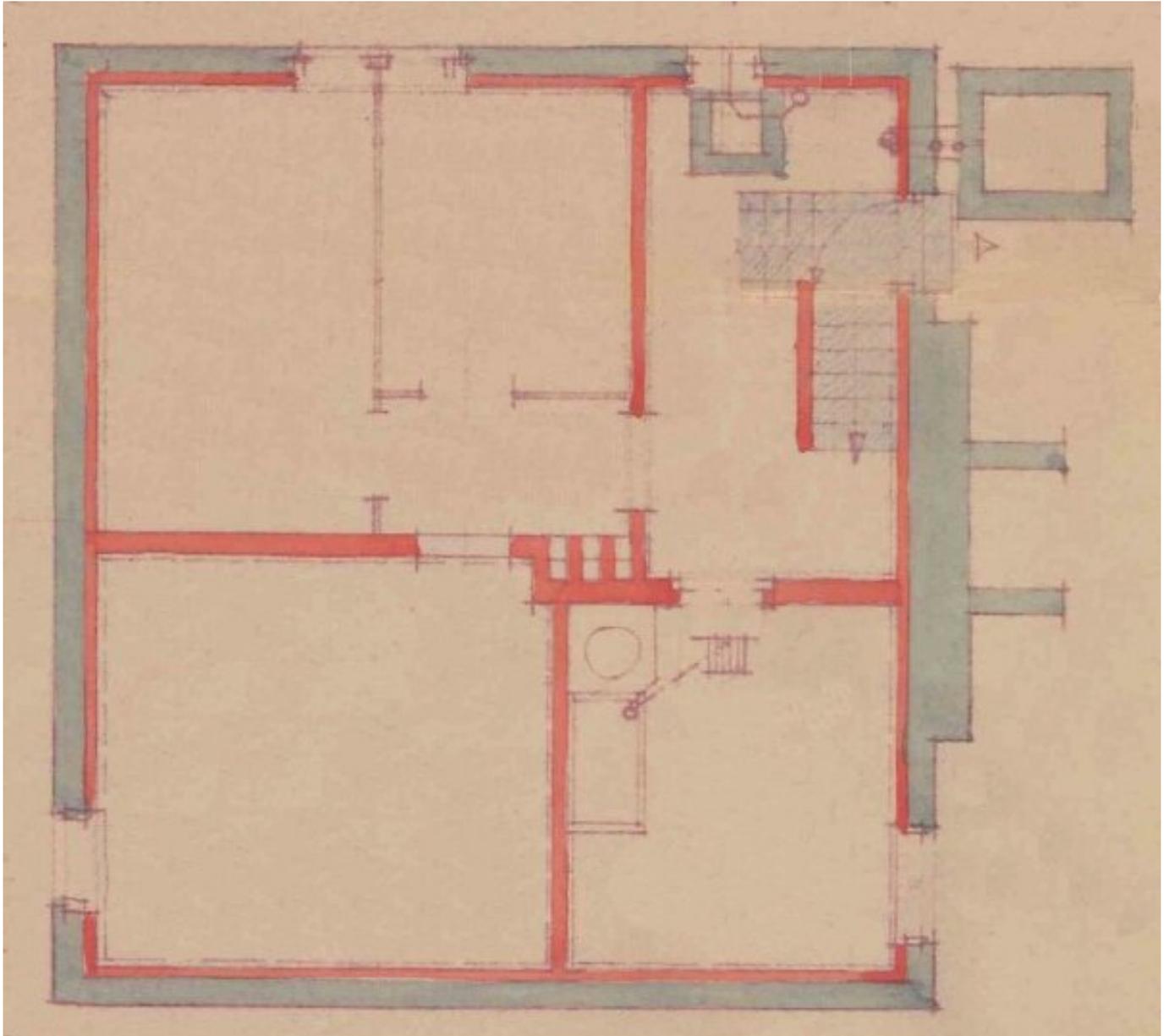












Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in perfekter und sehr begehrter Lage im Zentrum von Thalheim. Das knapp 2000 m² große Grundstück reicht bis zum Traunuferweg – ideal für Spaziergänge oder Laufrunden. Wer möchte, kann sogar ein kühles Bad in der Traun nehmen. Sowohl die gesamte Infrastruktur von Thalheim als auch der Stadtkern von Wels sind fußläufig schnell erreichbar. Um die Traun zu überqueren, hat man die Wahl zwischen der „alten“ Traunbrücke und dem Trodatsteg, die beide nur knapp 300 m entfernt liegen.

Das Haus selber ist älteren Baujahrs, aber sehr gepflegt und überzeugt mit viel Charme und Potential. Es bietet ausreichend Platz für eine, durchaus aber auch für zwei Familien.

Das voll unterkellerte Ursprungsgebäude wurde 1936/37 errichtet. 1958 wurde es um einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Zubau erweitert, der 1968 aufgestockt wurde. Mit diesem letzten Ausbau wurde eine Einliegerwohnung geschaffen, die sowohl von innen als auch über eine eigene Außentreppe erreichbar ist.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Küche, 4 Zimmer, WC, Flur, Balkon

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur + Einliegerwohnung bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur, Balkon

Im ausbaufähigen Dachboden könnten weitere Wohnflächen geschaffen werden. Von hier hätte man mit Sicherheit einen wundervollen Ausblick auf die Traun und auf Wels.

Das Highlight der Liegenschaft ist zweifelsohne der große Garten mit direktem Ausgang zum Traunuferweg.

Wo früher in größerem Stil Obst und Gemüse angebaut wurde, lassen sich heute wirklich alle Gartenträume verwirklichen. Es ist lediglich im nördlichsten Abschnitt, der an den Traunuferweg grenzt, auf die Bestimmungen der Widmung „Traunufergrünzug“ Rücksicht zu nehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <175m

Klinik <1.050m



Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <200m

Universität <875m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <3.475m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <525m

Post <525m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <200m

Autobahnanschluss <3.525m

Bahnhof <775m

Flughafen <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.