

## Zauberhaftes Eckreihenhaus mit Naturpool in der Gartenstadt in Wels



**Objektnummer: 458**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 3  
H +43 (0) 664 3

Gerne stehe ich  
Verfügung.

TIPPGEBERPROVISION GARANTIER

# WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

1 zur



**WIR SETZEN IHRE IMMOBILIE OB HAUS, WOHNUNG ODER GRUNDSTÜCK  
OPTIMAL IN SZENE  
WIR ERZIELEN GARANTIER FÜR SIE DEN BESTEN PREIS  
RUFEN SIE UNS AN! ERFOLG IST WAS FOLGT**

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

FILIALE WELS:

Eferdinger Straße 4  
4600 Wels, AUSTRIA

ZENTRALE MARCHTRENK:

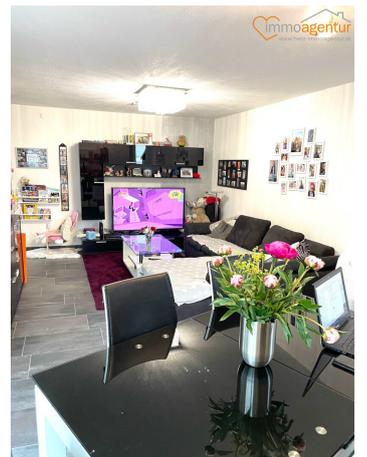
Welser Straße 48, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

OFFICE@HERZ-IMMOAGENTUR.AT

+43 (0) 7242 - 911 420 +43 (0) 664 - 355 86 22

WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT







TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT  
**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
 WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**



€ 2.000,- TIPPGEBERPRÄMIE  
 mindestens 25% DER GESAMTPROVISION  
 Du kennst jemanden der sein Haus, Wohnung oder Grundstück verkaufen will?  
 Denk an uns! Hol dir nach erfolgreicher Vermittlung deine Prämie ab!

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

FRANKE WELS  
 Eferdinger Straße 4  
 4600 Wels, AUSTRIA

ZENTRALE MARCHTRENK  
 Welser Straße 48, Top 3  
 4614 Marchtrenk, AUSTRIA

OFFICE@HERZ-IMMOAGENTUR.AT

+43 (0) 7242 - 911 420 +43 (0) 664 - 355 86 22

WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT













**UniFinanzConsulting**  
BERATUNG KONZEPT FINANZIERUNG

Die Lösung für Ihr Eigenheim!

Maßgeschneiderte  
**Finanzierungskonzepte**  
für Ihren Wohnraum



Termine nur nach Vereinbarung:  
**Tel: +43 (0) 664 - 355 86 22**  
**E-Mail: office@unifinanz.at**  
 Eferdingerstr. 4, 4600 Wels

Wir sind keine Bank,  
sondern auf IHRER Seite!  
[www.unifinanz.at](http://www.unifinanz.at)









IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN**  
*UND MEHR*



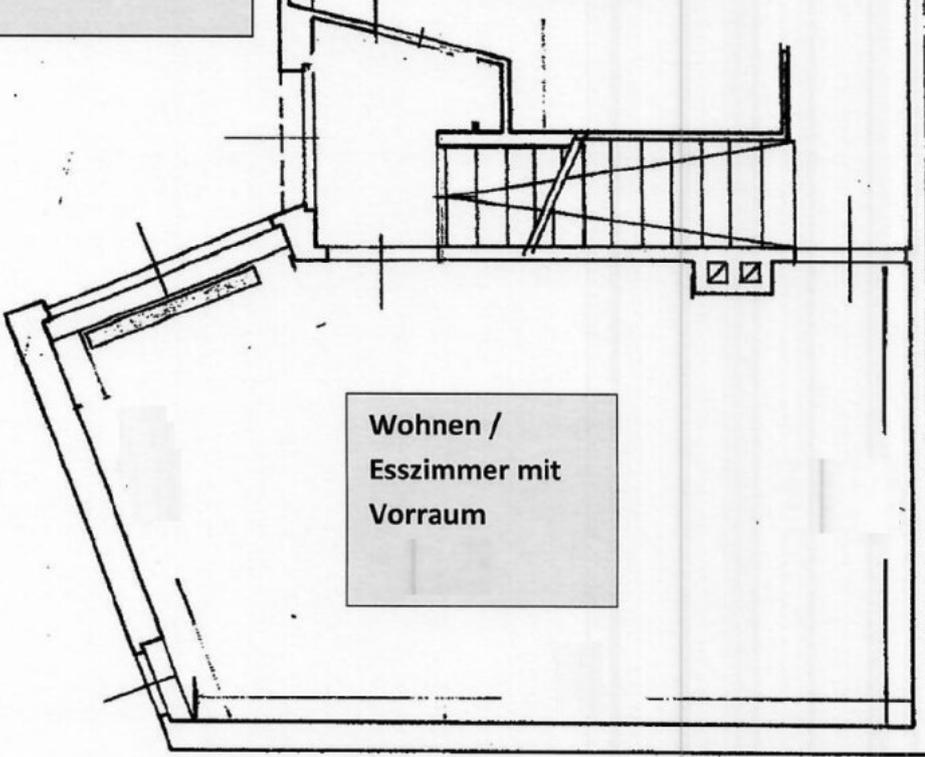
Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA  
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**

Überdachte Terrasse  
mit Sonnenschutz  
ca.16 m<sup>2</sup>

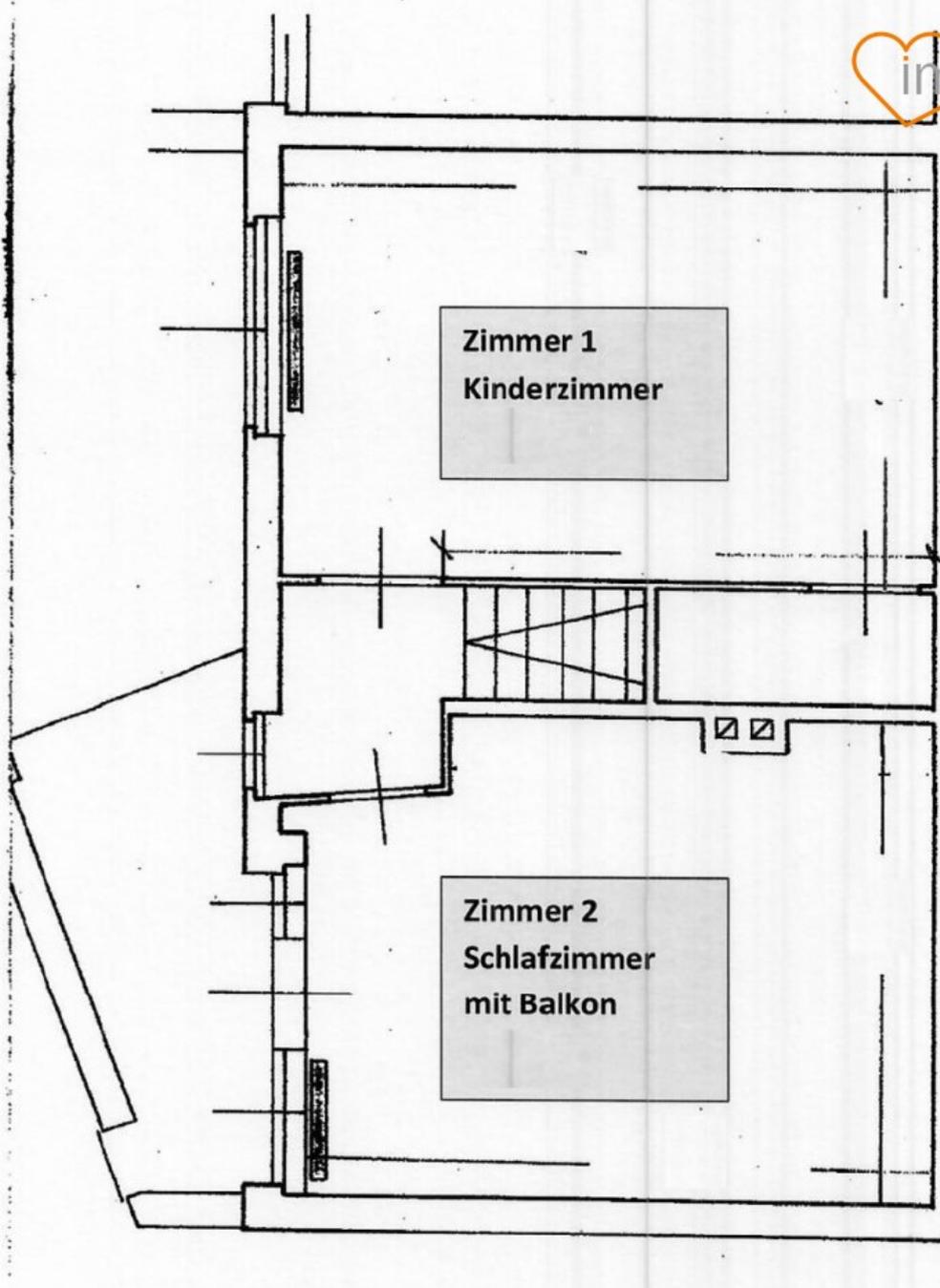
Küche

WC



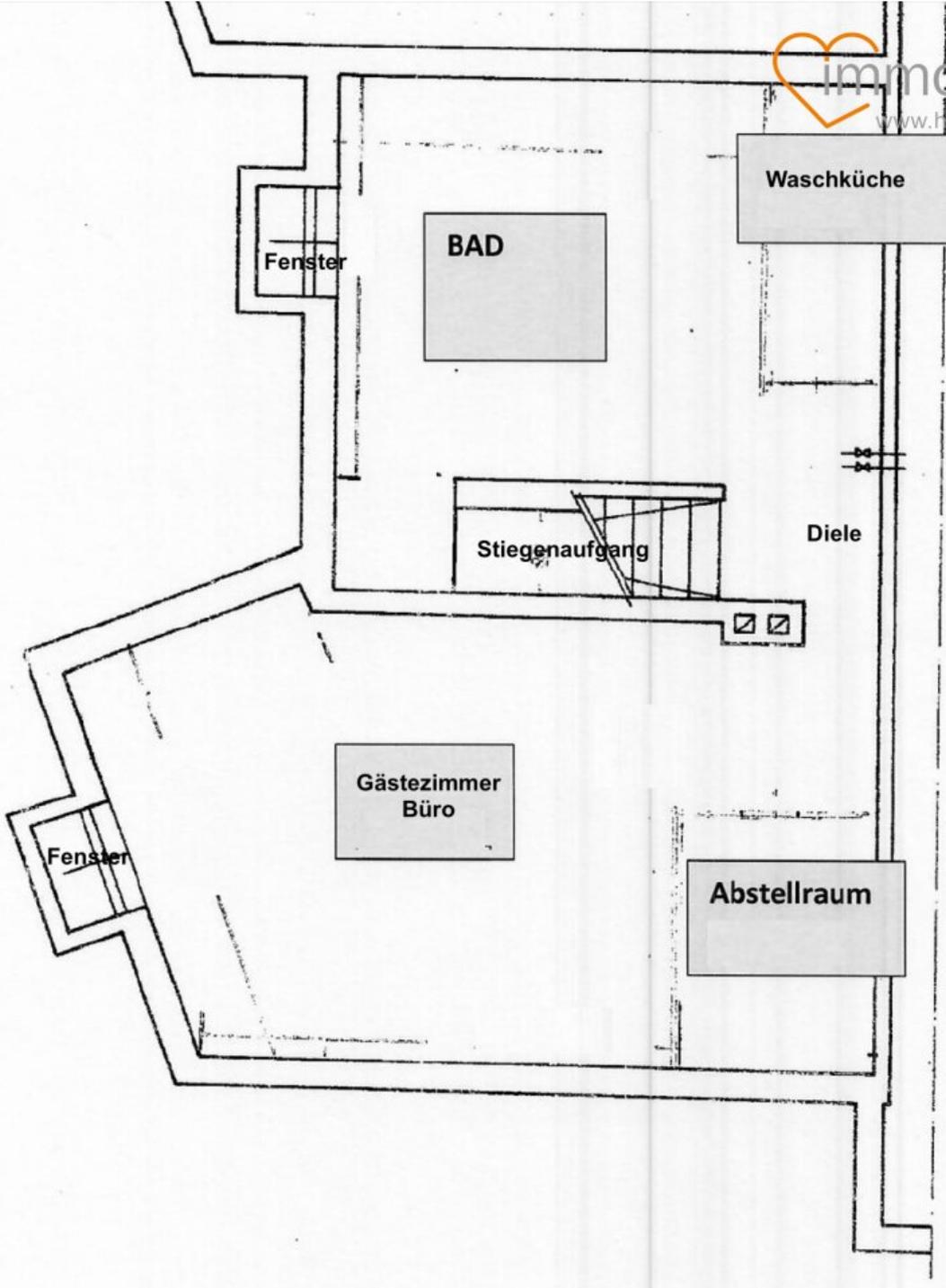
Wohnen /  
Esszimmer mit  
Vorraum

**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**

Datum	Signum	Datum	Signum
-------	--------	-------	--------



**UNTERGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

## ERFOLGREICH VERMITTELT

**Diese Immobilie ist bereits verkauft!**

**Dieses teilmöblierte Eckreihenhaus mit Naturpool und der Möglichkeit zum weiteren Ausbau befindet sich in einer beliebten Wohnlage in Wels (Neustadt).**

Das ca. 1960 errichtete Eckreihenhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> insgesamt durch den Ausbau, ist in den letzten 10 Jahren durch mehrere Sanierungen wie z.B. komplett neue Fenster (IPM Schober) inkl. Rollläden, Außentüre, Innentüren, Klimaanlage in Wohn- und Schlafräumen, Elektroinstallation inkl. Zählerkasten, Dämmung des Daches und der Frontseite, neu angelegtem Garten und vieles mehr, zu neuem Glanz erwacht. Darüber hinaus ist im Untergeschoss neuer Wohnraum entstanden. Neben einem geräumigen Badezimmer inkl. Whirlpool und einer barrierefreien Dusche befinden sich in diesem Bereich noch ein zusätzliches großes Zimmer und 2 Abstellräume.

Im EG finden Sie ein geräumiges Wohn- Esszimmer mit Blick in den Garten und auf den Naturpool. Eine großzügige, moderne Küche inkl. Essbereich wie eine Toilette mit Waschbecken runden diesen Bereich ab. Im OG befinden sich zwei geräumige Zimmer, wo ein Zimmer noch zusätzlich mit einem Balkon mit Blick in den Garten ausgestattet ist. Komfortabel auch der zusätzliche Zugang durch die Garage auf dieses Traumgrundstück. Eine Gartenhütte, Pavillon, Hochbeete, Außendusche, Naturpool und vieles mehr, machen den Garten zu einem kleinen und gemütlichen Urlaubsparadies.

**EIGENHEIM STATT MIETE ?**

**IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

### Fläche Gesamtobjekt

- Grundstücksfläche ca. 268 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 23 m<sup>2</sup>
- Pool ca. 18 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung**

**UG** ca. 40 m<sup>2</sup>

- ca. 15 m<sup>2</sup> Badezimmer
- Diele
- ca. 3 m<sup>2</sup> Waschküche
- ca. 5 m<sup>2</sup> Abstellraum
- ca. 12 m<sup>2</sup> Zimmer

**EG** ca. 40 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer ca. 3 m<sup>2</sup>
- Wohn – Esszimmer ca. 23 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- Toilette mit Waschbecken ca. 1,5 m<sup>2</sup>

**OG** ca. 41,38 m<sup>2</sup>

- Diele ca. 2,38 m<sup>2</sup>

- Zimmer ca. 18 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit Schrankraum ca. 21 m<sup>2</sup>

## **EIGENHEIM STATT MIETE ?**

## **IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

### **Highlights**

4 Zimmer, Raumwunder, teilmöbliert, Naturpool, Poolroboter für Naturpools (Tosstec) kann zusätzlich erworben werden, Alu-Zaun von Guardi, ca. 5m<sup>2</sup> Balkonfläche, Überdachte Pergola inkl. Sonnenschutz, Klimaanlage, barrierefreier Zugang zur Dusche, Whirlpool im Badezimmer, Hochbeete, neue Fenster 3 Fach-Verglasung, Rollläden, Abschließbare Fenstergriffe, Fernwärme , Garage .....

### **Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme mit Angabe von Familiennamen, Telefonnummer und Wohnadresse.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap