

## **Gepflegtes Wohnhaus mit großem Grundstück in Wels Oberthan**



Aussenansicht

**Objektnummer: 0004006544**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	15,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 208,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fuchsberger**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 80028002  
H +43 50 6596 8002

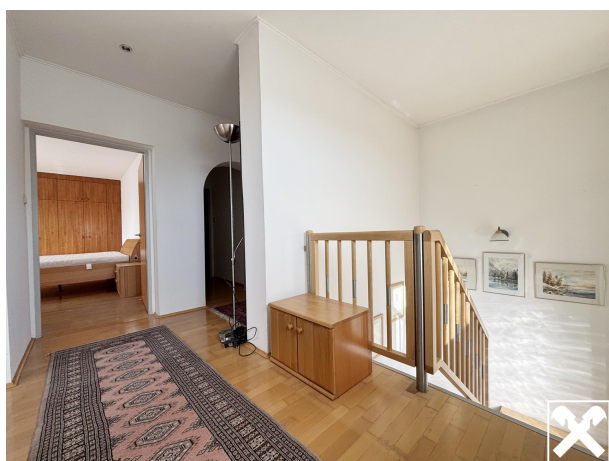


























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 145 m²**. Das Haus überzeugt mit seiner guten Raumaufteilung, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Nicht barrierefrei.

Der **helle Innenbereich** überzeugt mit einem angenehmen Wohnambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **sonnigen Wintergarten**, der zu entspannten Stunden einlädt.

Ein weiteres Highlight ist das **großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.163 m²**. Ideal für Gartenliebhaber, Kinder oder diverse Freizeitgestaltungen.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen **Keller mit ca. 65 m² sowie eine Doppelgarage**.

### Die Aufteilung zusammengefasst:

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- gepflegte Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit integrierten Essbereich
- gemütlicher Wintergarten
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

#### Obergeschoss:

- Vorraum
- Zwei Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Badezimmer mit Dusche und WC

#### Kellergeschoss:

- Vorraum
- Waschküche



- Kellerraum mit Sauna und Dusche - privater Wellnessbereich der Komfort und Erholung bietet
- Keller/Lagerraum
- Kesselraum
- Öllageraum