Dopplino | Neubauprojekt | belagsfertig

Objektnummer: 2875

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse 17
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	420.200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

T +43 7229 66336
H +43 650 8108088

B

Dopplino

Diese moderne Doppelhaushälfte in netter Siedlungslage wird Sie verzaubern.

energieeffizient

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Finanzierung leicht gemacht!
Probleme bei der Finanzierung **Ihrer Traumimmobilie?** Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten.** Wir finden **Ihre individuelle Lösung!**
Jetzt clever finanzieren!

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

Objektbeschreibung

> Wels | Haus | Kaufen <
Doppelhaushälfte in zentraler Lage mit großzügigem und uneinsehbarem Garten! Diese einladende Immobilie vereint Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.
Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 101 m² und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer der letzten verfügbaren Bauplätze im Zentrum von Wels zu werden. Genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer modernen und energieeffizienten Wohnform, sondern auch die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

Lage
Die Lage dieser Doppelhaushälften ist äußerst attraktiv und zeichnet sich durch ihre Zentralität aus. Der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar, was nicht nur Pendler, sondern auch Zugreisenden eine bequeme Anbindung bietet.
Das pulsierende Zentrum von Wels liegt lediglich 1,5 Kilometer entfernt und ist somit schnell zu erreichen. Sie finden ausreichend Geschäften und gastronomischen Einrichtungen in der Nähe. Dies ermöglicht eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen und lädt gleichzeitig zu entspannten Einkaufsbummeln und kulinarischen Erlebnissen ein.
Auch eine gute schulische Infrastruktur und ärztliche Versorgung ist gewährleistet, was ein weiterer wichtiger Aspekt für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Bewohner ist.

Kaufnebenkosten:

- **Stromanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Wasseranschluss** ca. 6.000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 2.000,00 €
- ***Grunderwerbsteuer** 3,5%
- ***Grundbuchsgebühr** 1,1 %
- **Vertragserrichtung** ca. 3.500,00 €
- **Wohnungseigentumsvertrag** ca. 600,00 €

Zusatzkosten inkludiert:

- **Geometer**
- **Nutzwertgutachten**
- **Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG**
- **Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG**
- **Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR**
- **Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen**
- **Wasserschutzrohr bis GG**
- **Raffstorekästen**
- **Wasserübergabeschacht**

Wahlpositionen:

- **E-Raffstore** ca. 8.000,00 €
- **Eingangsüberdachung** 4.500,00 €
- **Keller Baustufe 2** 11.600,00 €

Finanzierung leicht gemacht!
Aufgrund der aktuellen Situation gestaltet sich die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie als schwierig?
Gemeinsam mit unseren Finanzexperten suchen wir eine **individuelle Lösung**, optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Lassen Sie sich gerne bei einem Beratungsgespräch

überzeugen.
Jetzt informieren!

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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <300m
Apotheke <400m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.700m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <525m
Universität <1.150m

Nahversorgung
Supermarkt <375m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <2.450m

Sonstige
Bank <425m
Geldautomat <425m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <2.075m
Bahnhof <600m
Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap