

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wels

### Einfamilienhaus mit schönem Garten und Nebengebäude



Objekt-Nr. OM-404630

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian L

4600 Wels  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	550,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Stellplätze	5
Nutzfläche	40,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Haus mit großem Garten – Sofort beziehbar!

Adresse auf Anfrage – Teilrenoviert bis 2023

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt – ideal für Familien, die sofort einziehen möchten und Wert auf Raum, Natur und praktische Extras legen.

Highlights des Hauses:

Teilrenoviert bis 2023: Elektroinstallation, Decken, Fußböden und Wände wurden modernisiert.

Sofort beziehbar – keine Wartezeit!

Großzügiger Garten mit überdachter Sandkiste, Wegen für Tretfahrzeuge und viel Platz zum Spielen.

Nebengebäude mit Werkstatt, Lagerräumen und einem kühlen Keller – perfekt für Hobbyprojekte und/ oder Lebensmittellagerung.

Platz für Familienfeiern – innen wie außen.

Südwest-Ausrichtung: Sonnenplatz direkt vor der Haustür – Sonnenbaden schon im Februar möglich!

Gartenparadies mit Geschichte:

Frühlingserwachen mit Schneeglöckchen und Tulpen.

Obstbäume, Beerensträucher und Erdbeeren – ideal für Selbstversorgung oder als Ruheoase.

Der Garten wurde liebevoll von der Großmutter gepflegt und kann wieder aktiviert werden.

Hinweis:

Fenster und Außentüren sind älteren Datums – eine Investition in neue Elemente sowie eine moderne Küche wäre empfehlenswert, um das volle Potenzial dieses Hauses auszuschöpfen.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – dieses Haus wartet auf neue Geschichten und glückliche Bewohner!

## Ausstattung

Das Haus bietet eine durchdachte und vielseitige Heizlösung:

Zentralheizung mit moderner Gastherme (Baujahr 2018)

Zusätzlich: Ältere Holz/Koks-Zentralheizung in der Küche mit Wasserschiff – ermöglicht eine komplette Beheizung auch ohne Gas

Zweiter Kamin im geräumigen Wohnzimmer vorhanden (derzeit nicht in Betrieb)

Ein besonderes Highlight ist der eigene Trinkwasserbrunnen im Garten, der ganzjährig ausreichend Wasser liefert. Alle Anschlüsse sind vorhanden, sodass z. B. Waschmaschine und WC alternativ zur Ortswasserleitung versorgt werden können.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich am Stadtrand von Wels, in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet nördlich des Vogelschutzgebiets beim Flugplatz. Diese besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: eine hervorragende Infrastruktur mit allem, was man im Alltag braucht – und gleichzeitig Ruhe und Abstand zur Hektik der Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe finden sich:

Einkaufsmöglichkeiten

Schulen und Kindergärten

Restaurants und Cafés

Ärzte und Apotheken

Öffentlicher Nahverkehr

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die Autobahn schnell erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Naturerlebnisse – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein ausgewogenes Leben zwischen Stadt und Land suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	284,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht



# Exposé - Galerie



Ostseite Parkmöglichkeiten



Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer NEU



Kinderzimmer



Vorraum



# Exposé - Galerie



Vorraum 2



Bad



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



WC

# Exposé - Galerie



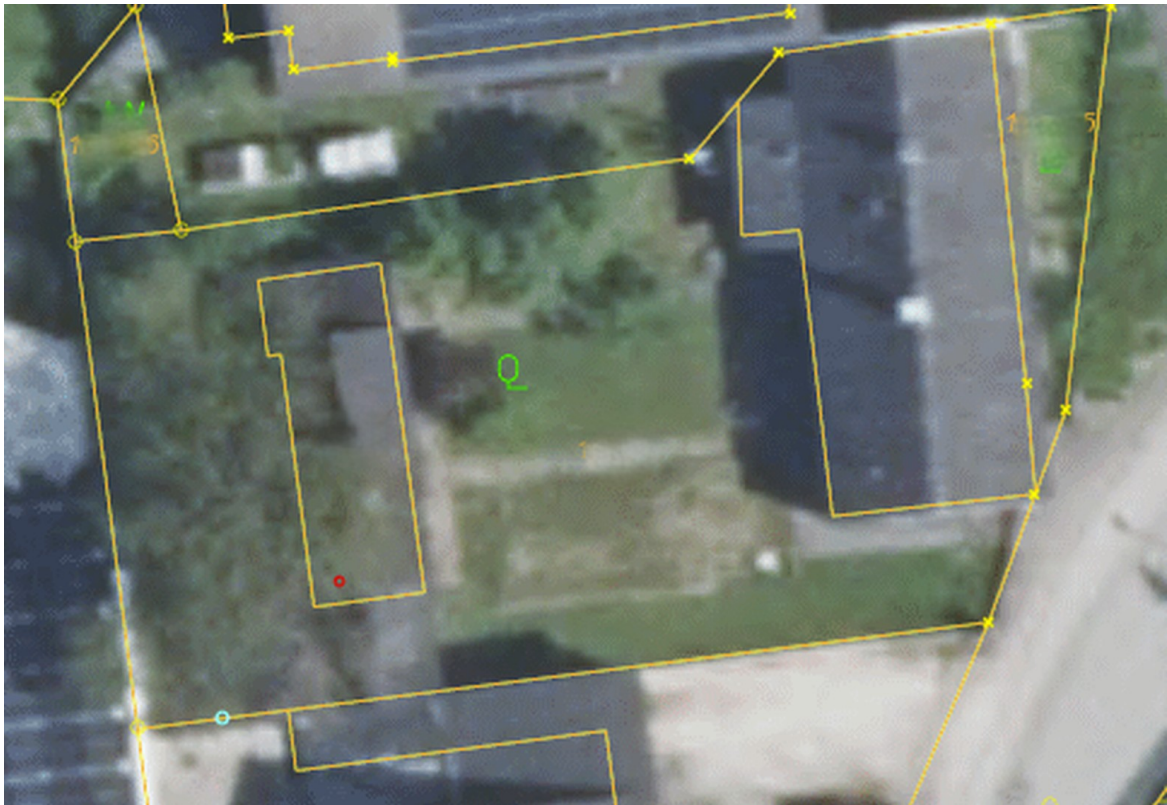
Schlafzimmer



Schlafzimmer



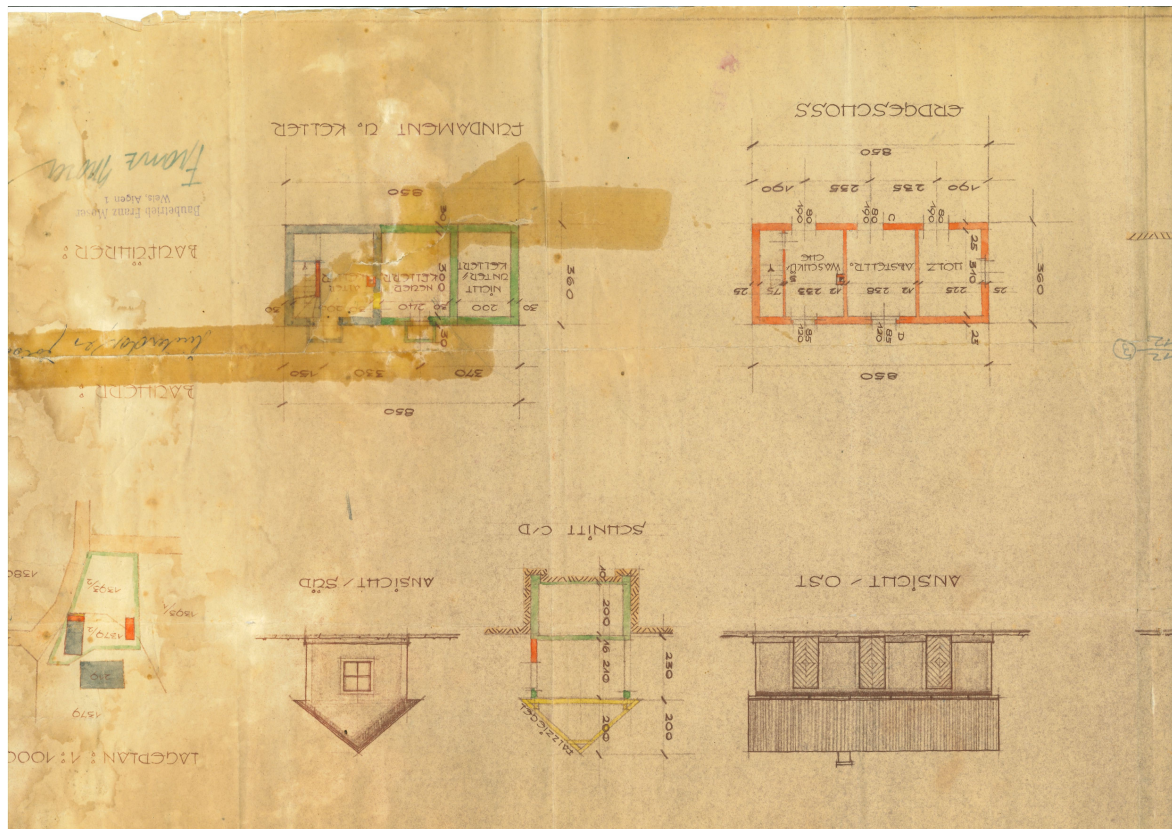
# Exposé - Grundrisse



Luftbild

[illegible]

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

