



Stilvolles Wohnen am Grünen Stadtrand von Wels



Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebtesten Wohngebiet Traunauen in Wels! Diese hochwertige Doppelhaushälfte im Erstbezug vereint moderne Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und energieeffizienter Ausstattung. Auf ca. 133,65m² Wohnfläche erwarten Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die ideal auf das Leben von Familien, Paaren oder anspruchsvollen Singles zugeschnitten sind.



ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-Essbereich samt direktem Zugang zur sonnigen ca. 27,50m² großen Terrasse und in den Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein Vorraum, ein Technikraum, ein Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.





Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels





Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels





OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Großflächige Fenster sorgen in allen Räumen für angenehmes Tageslicht.





Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels





Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels



Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels



Gebaut in massiver, wärmedämmender Bauweise mit Planblockziegeln und EPS-F-Dämmung, bietet dieses Haus nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch langfristig niedrige Energiekosten. Die effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme – umweltfreundlich und zukunftssicher.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlungslage – mit idealer Infrastruktur: Nahversorger, Kindergarten, Schulen, Ärzte und der Welser Hauptbahnhof sind bequem erreichbar.

Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels





HIGHLIGHTS

- ruhige, familienfreundliche Siedlungslage
- massive, wärmedämmende Bauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige Eichenholz Parkettböden
- großzügige, lichtdurchflutete Räume



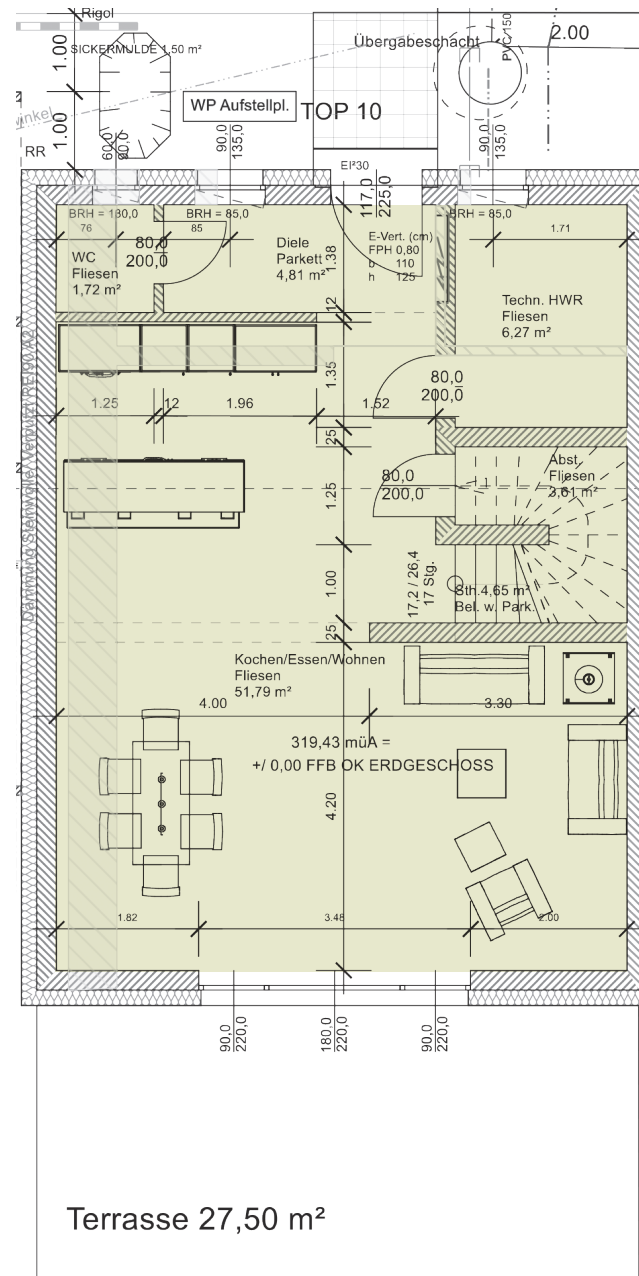


PLAN EG

Diele	4,81 m ²
WC	1,72 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	51,79 m ²
HWR	6,27 m ²
AR	3,61 m ²
Stiege	4,65 m ²

GESAMT 72,85 m²

Terrasse 27,50 m²

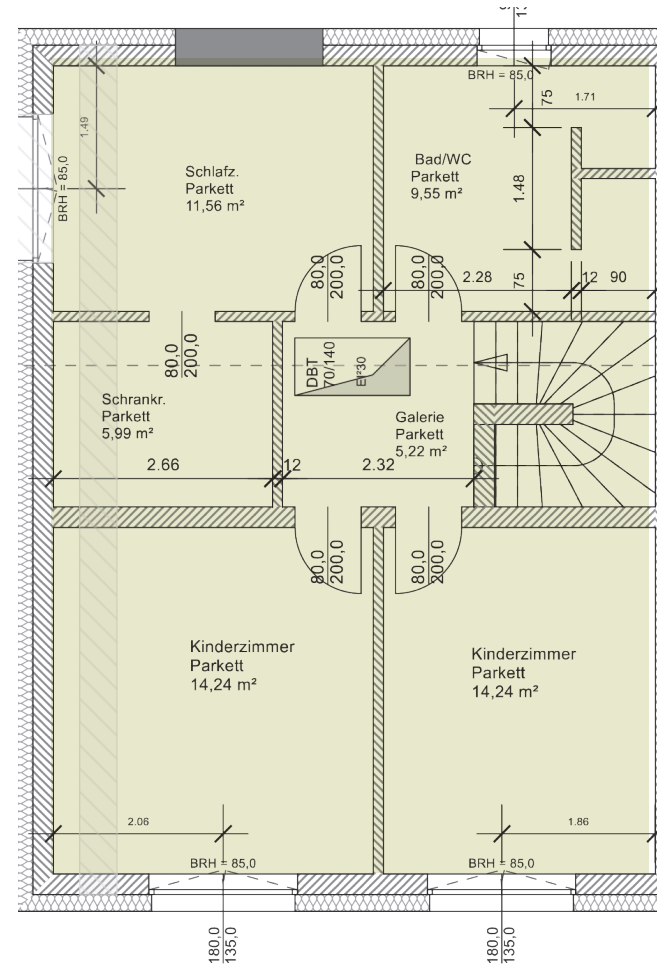


Terrasse 27,50 m²



PLAN OG

Galerie	5,22 m ²
Schlafzimmer	11,56 m ²
Schrankraum	5,99 m ²
Kinderzimmer 1	14,24 m ²
Kinderzimmer 2	14,24 m ²
Bad/WC	9,55 m ²
GESAMT	60,80 m²





DATEN

Grundstück: 348m²
Wohnfläche: 133,65m²
Terrasse: 27,50m²
Heizung: Wärmepumpe
Status: Neubau

ENERGIEAUSWEIS:
HWB: 38 kWh/m² Klasse B
f_{GEE,SK}: 0,68 Klasse A+

Gültig bis 28.01.2035

GRUNDBUCH:
KG: 51215
EZ: 4304
GST-Nr.: 1026/118

KAUFPREIS

€ 574.247,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN





ENTFERNUNGEN



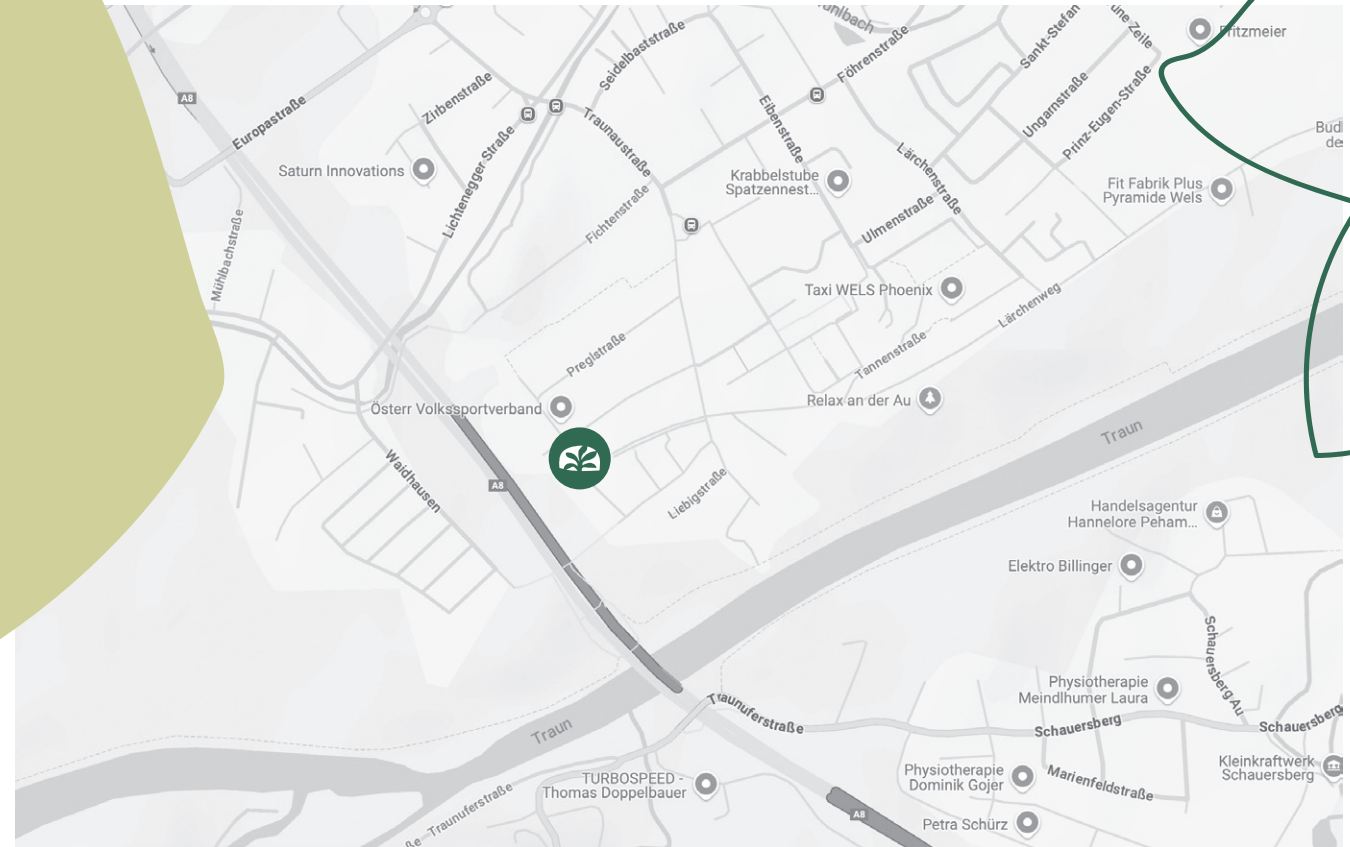
Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt:

- Kindergarten: 850 m / 3 min
- Apotheke: 750 m / 2 min
- Wels Hauptbahnhof: 5,3 km / 11 min
- Volksschule: 2,6 km / 6 min
- Friseur: 3 km / 6 min
- Nahversorger: 750 m / 2 min
- Gastronomie: 1,3 km / 3 min
- Fitnessstudio: 1,1 km / 15 min
- Freibad: 3,1 km / 7 min



Ganz leicht zu Fuß erreichbar:

- Arzt: 600 m / 8 min





WELS

46km² / 62.470 Einwohner*innen

Die Stadt Wels, im Herzen Oberösterreichs, ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Standort.

Inmitten historischer Gebäude im Welser Zentrum schlägt der Puls der Stadt. Feste, Feiern und Geselligkeit sind das Fundament des Zusammenhalts. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln. Auf einem Streifzug durch die Welser Einkaufsstraßen lässt sich so mancher Geheimtipp entdecken. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen

Gaumenfreuden. Die Welser Kaffeehäuser und, bei Sonnenschein, die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events (Volksfest, Fach- und Publikumsmessen), Kulturgenuss (Stadttheater und -halle, Herminenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Welios®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.

Hat man genug vom Stadtleben, so erreicht man in Windeseile verschiedene Ausflugsziele z.B. Naherholungsplätze an der Traun oder über die Autobahnanbindungen praktisch das Alpenvorland oder das Salzkammergut.

Otto-Hahn-Straße 30 • 4600 Wels



© Wels Marketing & Touristik

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Christoph Blank

M +43 699 1015 0515

E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.