

## Gepflegtes Wohnhaus für 1 oder 2 Familien Nähe Krankenhaus

Realbüro  
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160877**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grieskirchner Straße
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	187,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	318,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 228,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	468.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

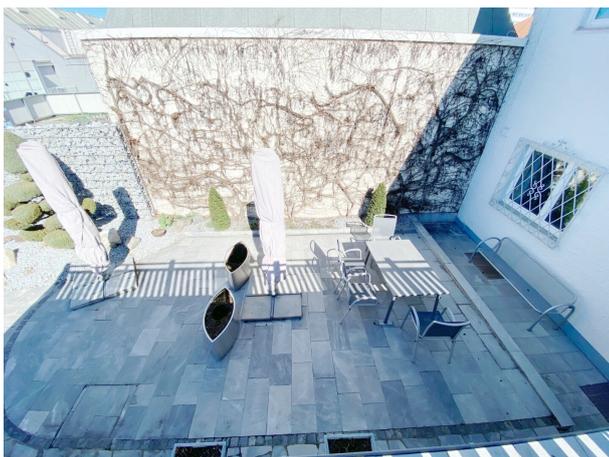
## Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels











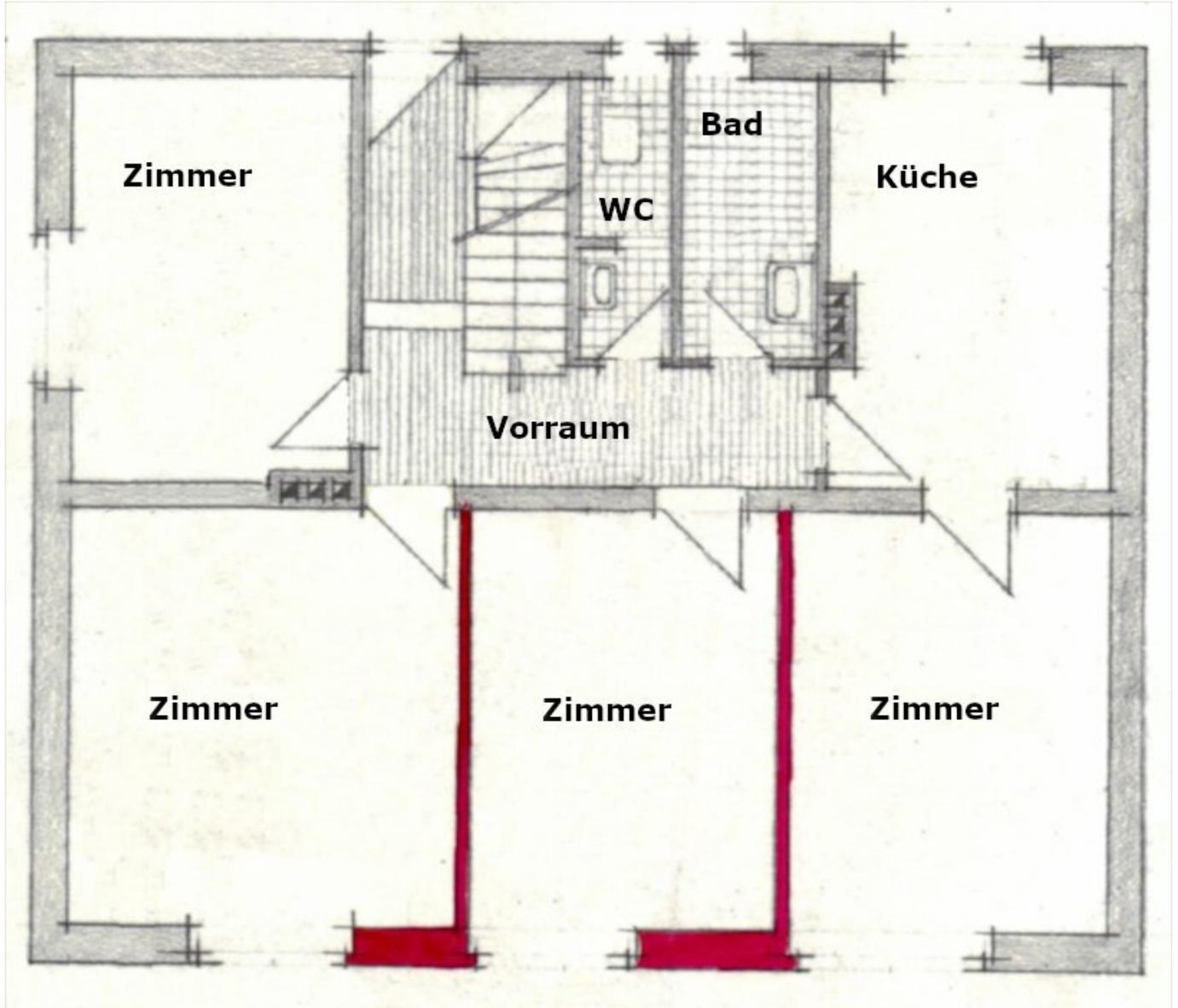


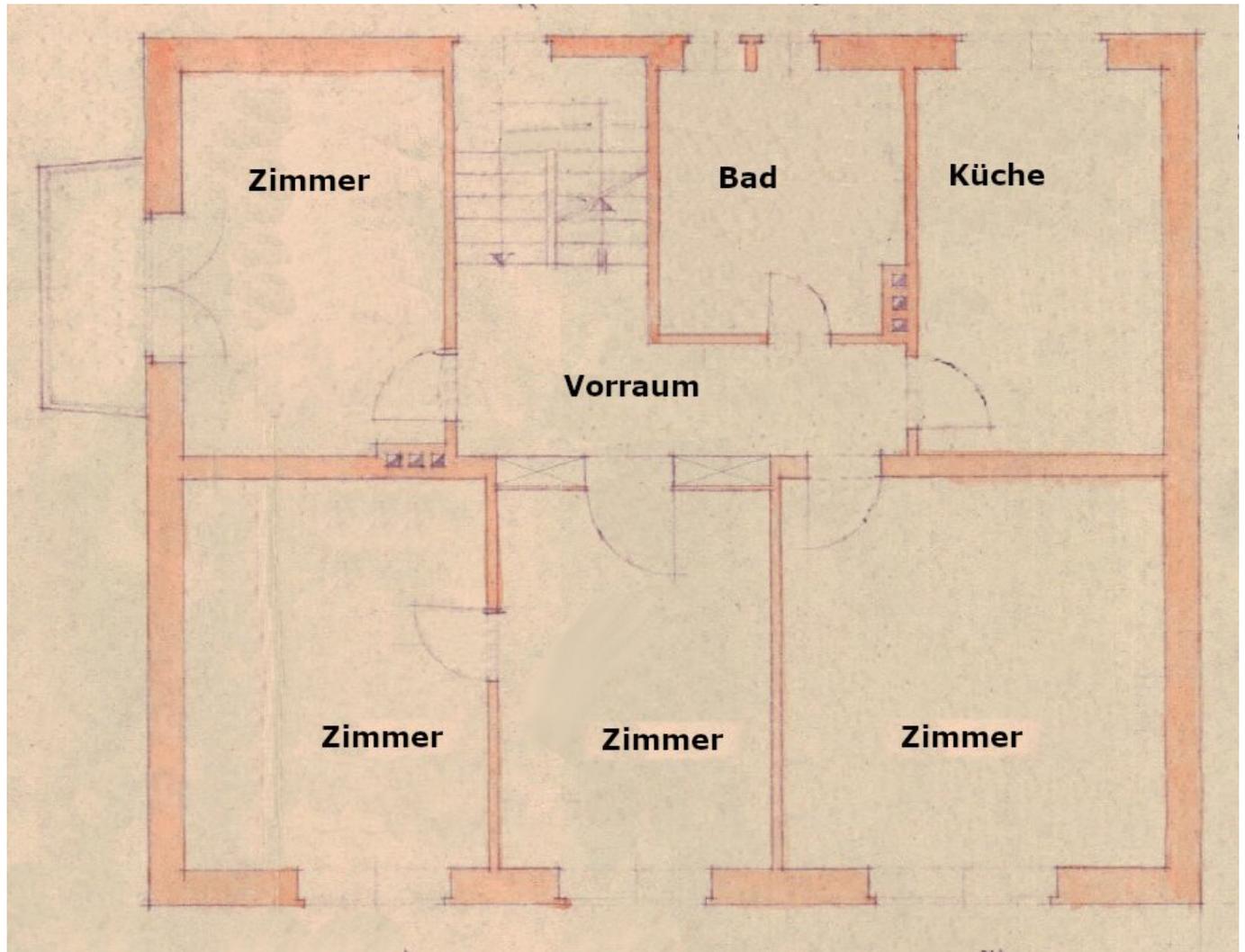


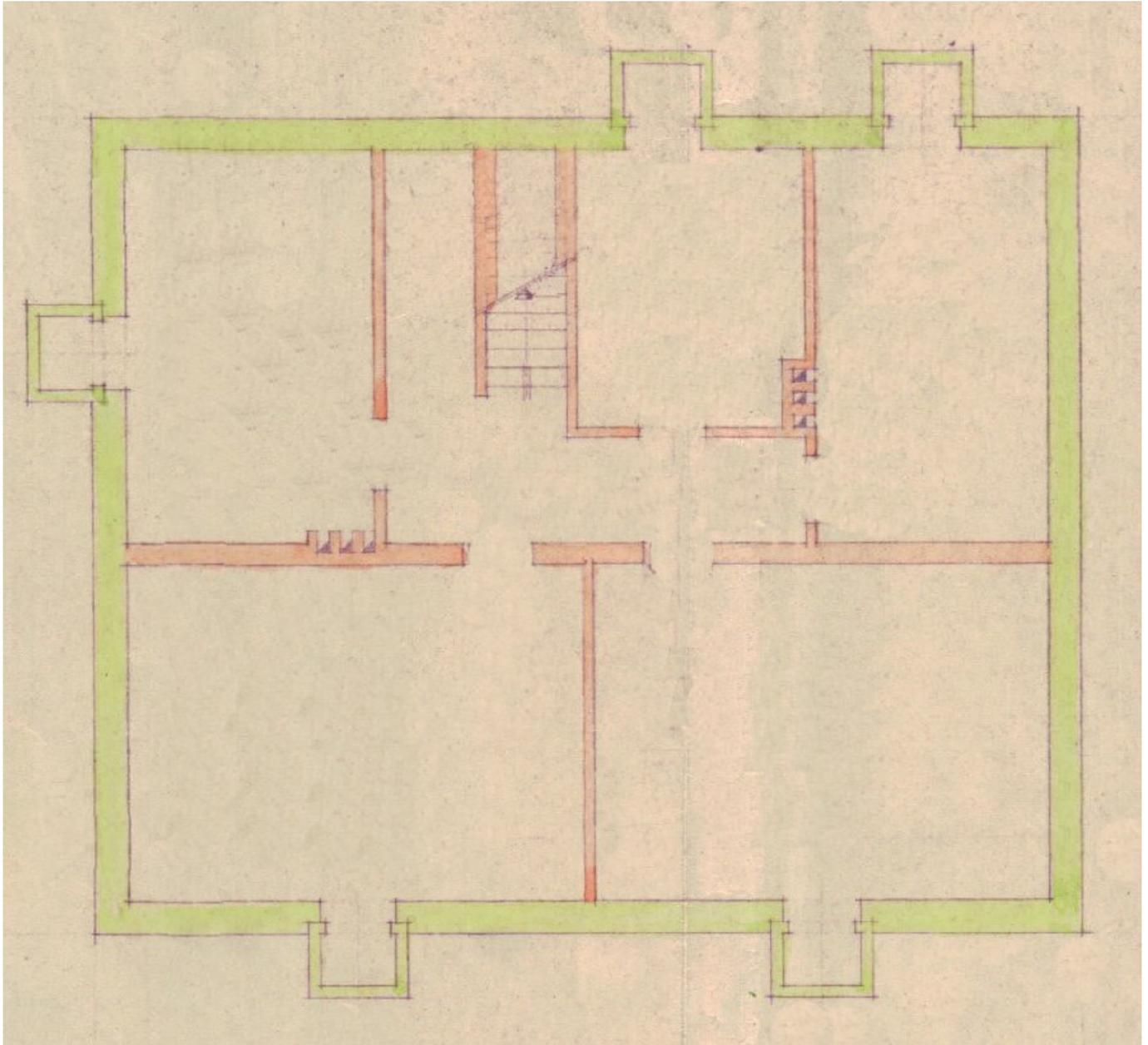












## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus bietet ausreichend Platz für eine große oder auch für zwei Familien.

Die beiden Wohngeschosse haben eine sehr ähnliche

**Raumaufteilung:** Küche, 4 Zimmer, Bad, WC, Vorraum

Alle Räume sind mit Flächen zwischen 13 und 20 m<sup>2</sup> sehr großzügig geschnitten.

Das Gebäude wurde 1956 errichtet und im Laufe der Jahre immer gut instand gehalten. Unter anderem wurde das Dach erneuert, die Heizung auf Fernwärme umgestellt, die Fenster getauscht und beide Bäder erneuert, zuletzt 2022 das Bad im Erdgeschoss.

Im Keller wurde im Jahr 2000 ein Raum zum Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche umgestaltet.

1977 wurde eine Doppelgarage errichtet, deren Dach eine rund 53 m<sup>2</sup> große Terrasse bildet. Ein perfekter Platz, um sonnige Nachmittage und laue Abende auch in größerer Runde zu genießen.

Ein **besonderes Highlight** ist der westseitige **Garten mit dem großen, überdachten Pool**, der **stilvollen Bepflanzung** und einer zweiten, ebenerdigen und kaum einsehbaren **Terrasse**.

Insgesamt ein kleines Paradies, das man in dieser zentralen Lage so nicht erwarten würde.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m



Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.