

**Preisreduktion - neuwertige Doppelhaushälfte in  
Wels/Puchberg - modernes Wohnen samt Garage uvm.**



**Flutra**  
Immobilien GmbH

**Objektnummer: 1930/47**

**Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	424.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

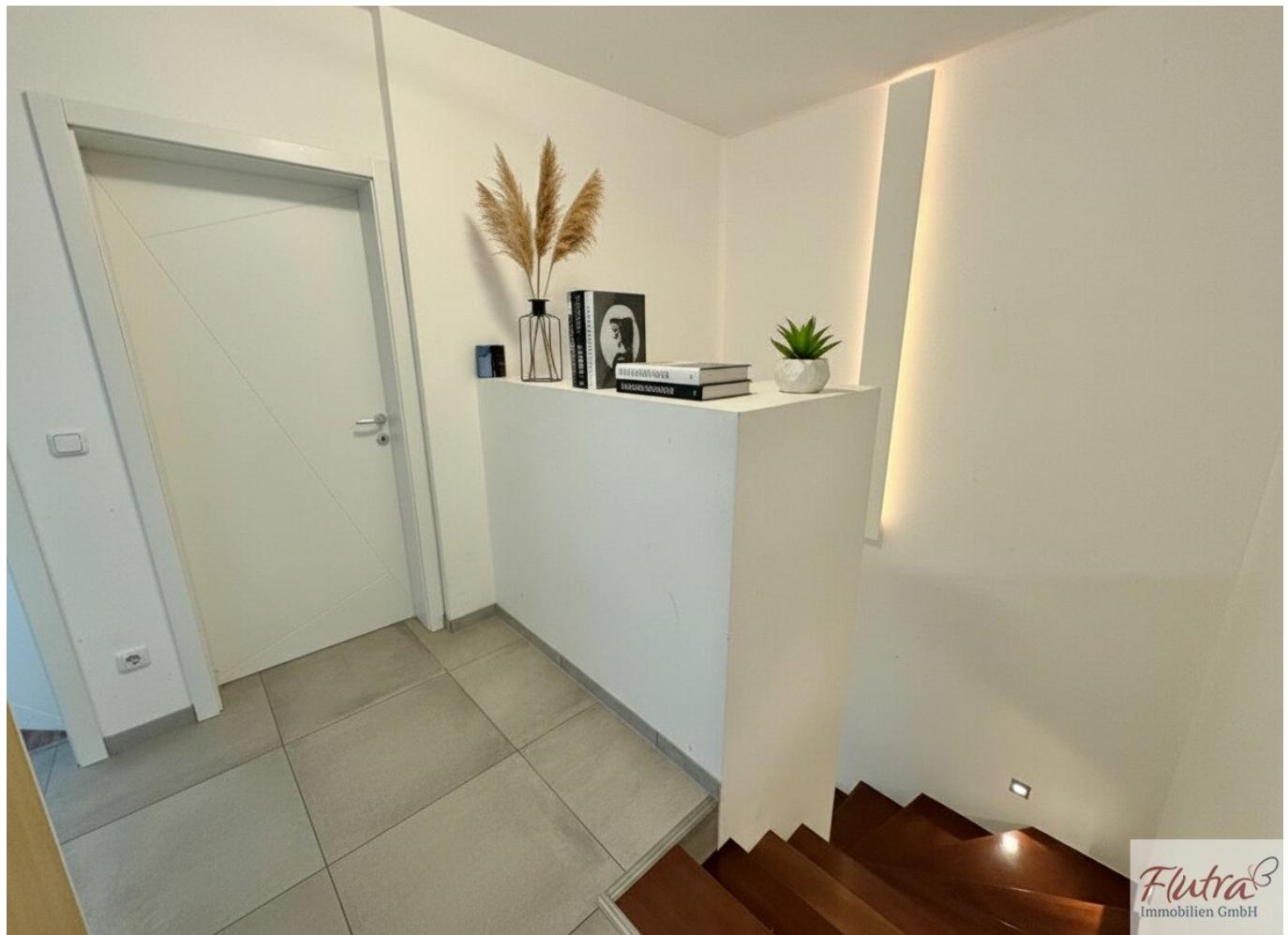
## Ihr Ansprechpartner



### Flutra Isufaj

Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4/Stiege 2  
4600 Wels





**Flutra**  
Immobilien GmbH





# Objektbeschreibung

Diese im Jahre 2017 bewilligte neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrte und ist der ideale Ort für Familien, Paare oder alle, welche Wert auf neuwertigen Komfort und Lebensqualität legen.

Hier wohnen Sie in einem modernen und geschmackvoll gestalteten Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung. Ob ein gemütlicher Rückzugsort, ein kreatives Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für Ihre Kinder – hier ist alles möglich.

Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse, wo Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Momente verbringen können. Der Verkäufer kann auf Wunsch ein Pool gegen Aufpreis errichten lassen.

Die Fußbodenheizung sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Darüber hinaus profitieren Sie von der modernen Solarenergie, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten senkt.

Die großzügige Einbauküche ist ein echtes Highlight und bietet Ihnen viel Platz zum Kochen und Experimentieren. Kochen Sie Ihre Lieblingsgerichte in einer Umgebung, die sowohl funktional als auch stilvoll ist.

Beide Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Hier finden Sie sowohl eine Dusche als auch genug Raum für entspannende Momente.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über zwei WCs (in jeder Etage eines), welche Ihnen im Alltag - besonders wenn Gäste da sind - den Komfort bieten, den Sie sich wünschen. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, ergänzt durch einen weiteren Stellplatz – so gehört Parkplatzsuche der Vergangenheit an.

Raumaufteilung und Gestaltung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- WC mit Dusche und Fenster
- Technik

- Wohnzimmer inkl. großer Einbauküche samt Essraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- Bad mit Dusche, WC und Fenster
- 2 Kinderzimmer / Büros
- Schlafzimmer inkl. begehbarer Kleiderschrank

Highlights:

- Auto-Abstellplatz
- Garage
- Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup> - teilweise überdacht (Terrassenbelag fehlt)
- Balkon
- großzügige Einbauküche samt Geräte

Heizsystem:

- Luftwärmepumpe, Solaranlage 8m<sup>2</sup> fürs Warmwasser

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer nahegelegenen Bushaltestelle, welche Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Wels selbst bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitaktivitäten und kulturellen Angeboten, die das Leben hier besonders lebenswert machen.

Nehmen Sie noch heute Kontakt auf und vereinbaren Sie einen Besichtigstermin für Ihr neues Eigenheim in Wels/Puchberg. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot persönlich zu präsentieren und Sie beim Kauf dieses einzigartigen Juwels zu unterstützen.

**Finanzierung:** Unsere Spezialisten Wohnbaufinanzierungen bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihrer neuen Immobilie. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Auf das mögliche, wirtschaftliche Naheverhältnis zum Auftraggeber wird hingewiesen.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**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://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap