

## **Wohn- oder Bürohaus in bester Stadtlage samt Garten und eigener Parkfläche**



**Objektnummer: 1937/7645474**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

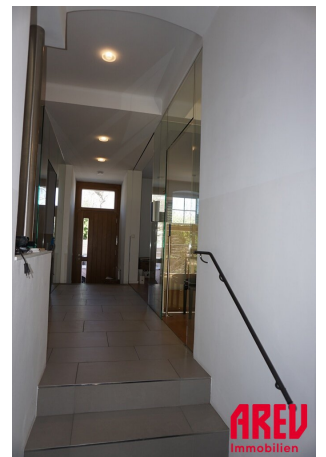
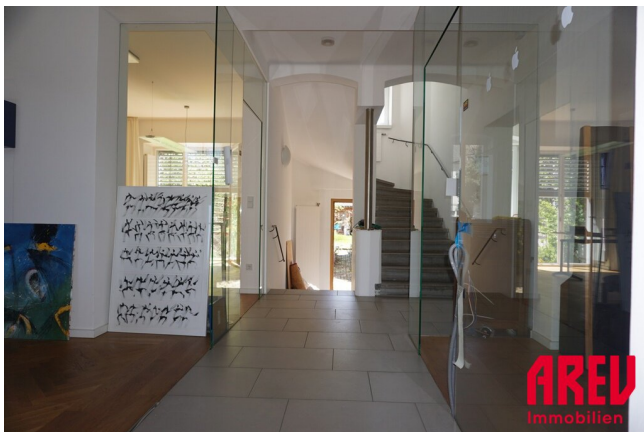
## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien GmbH  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

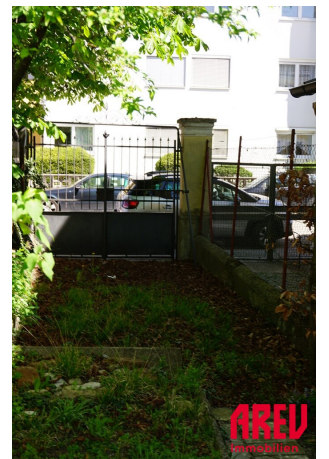
T +43 7752 85885303  
H +43 6648185360

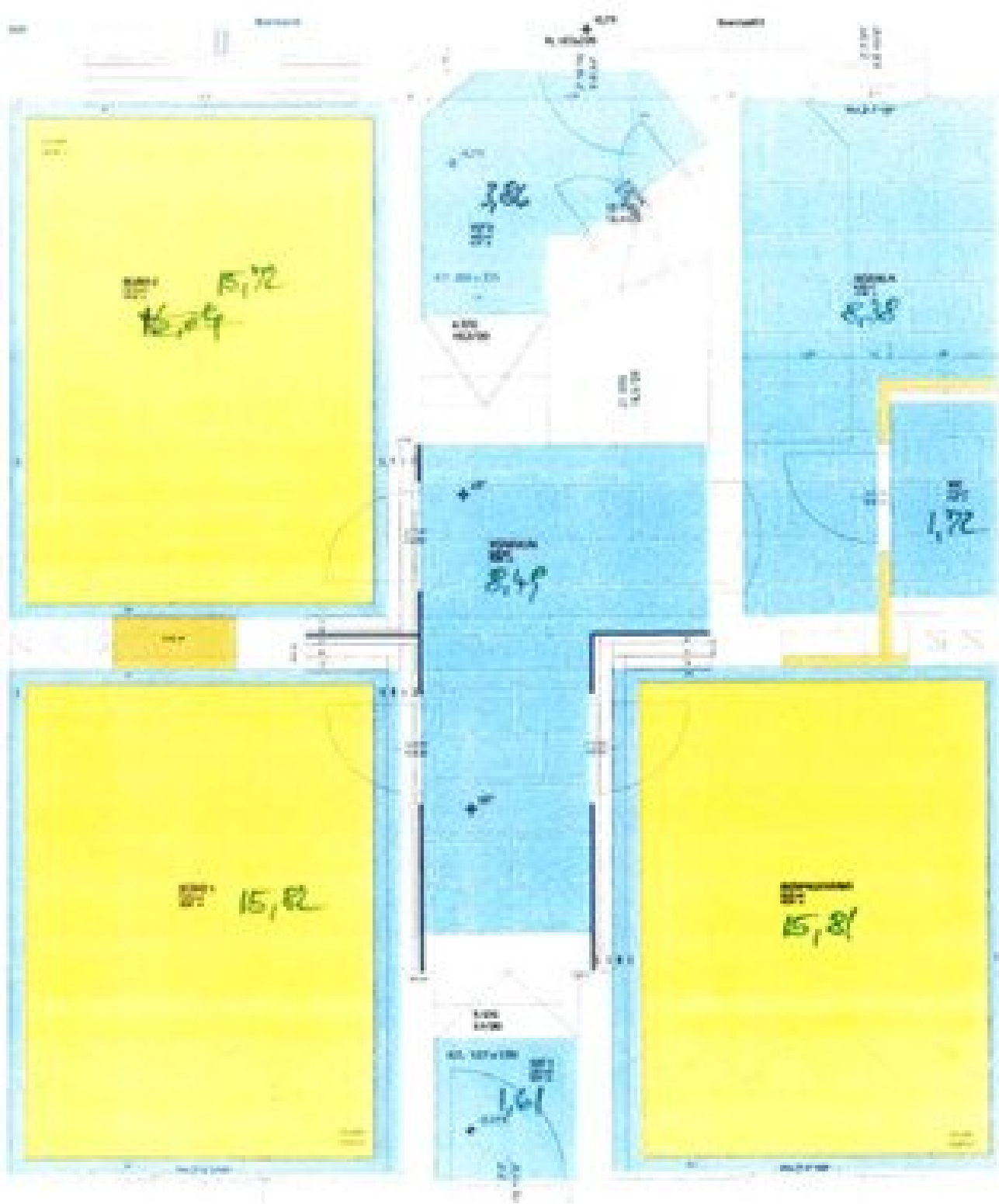
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

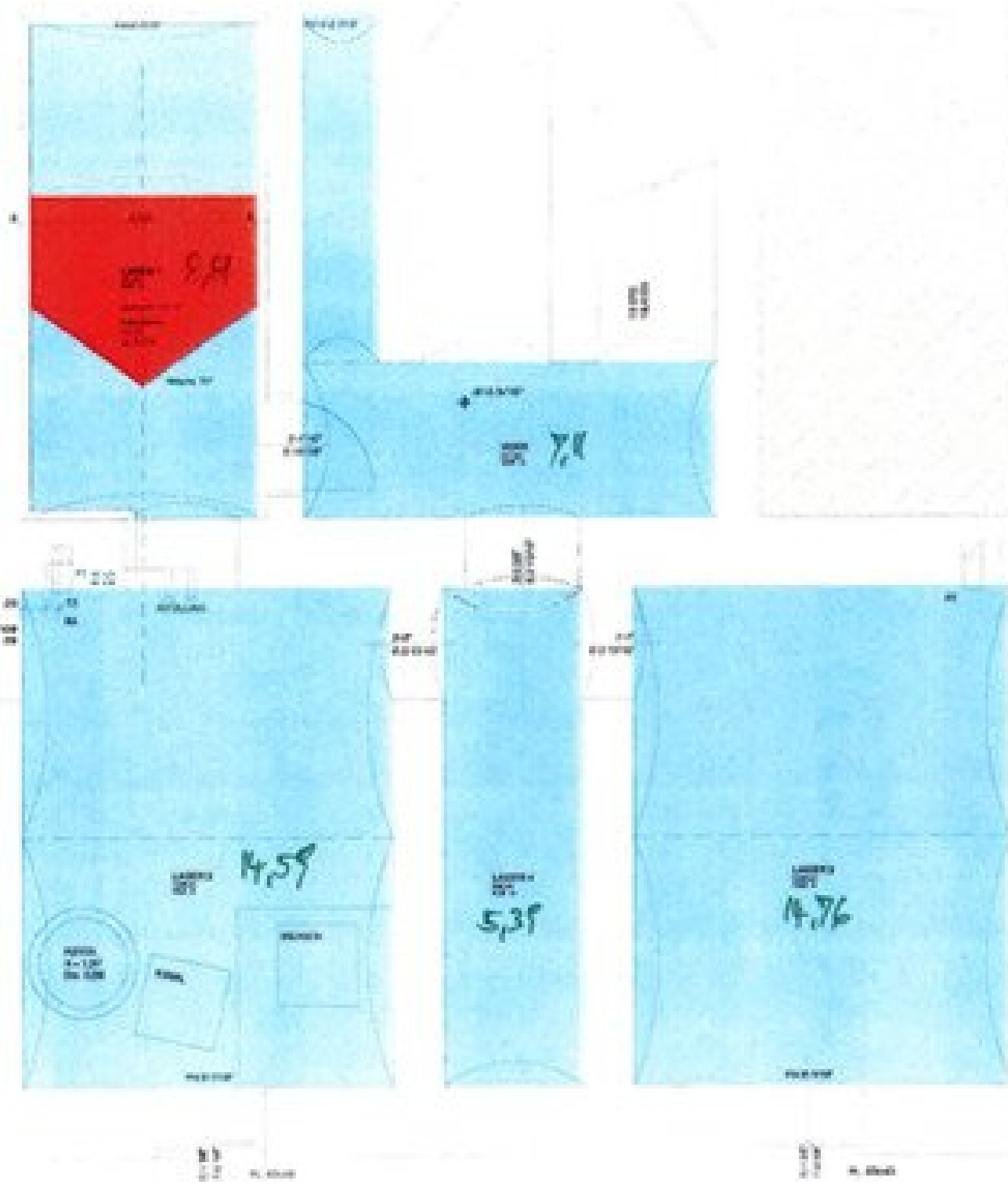








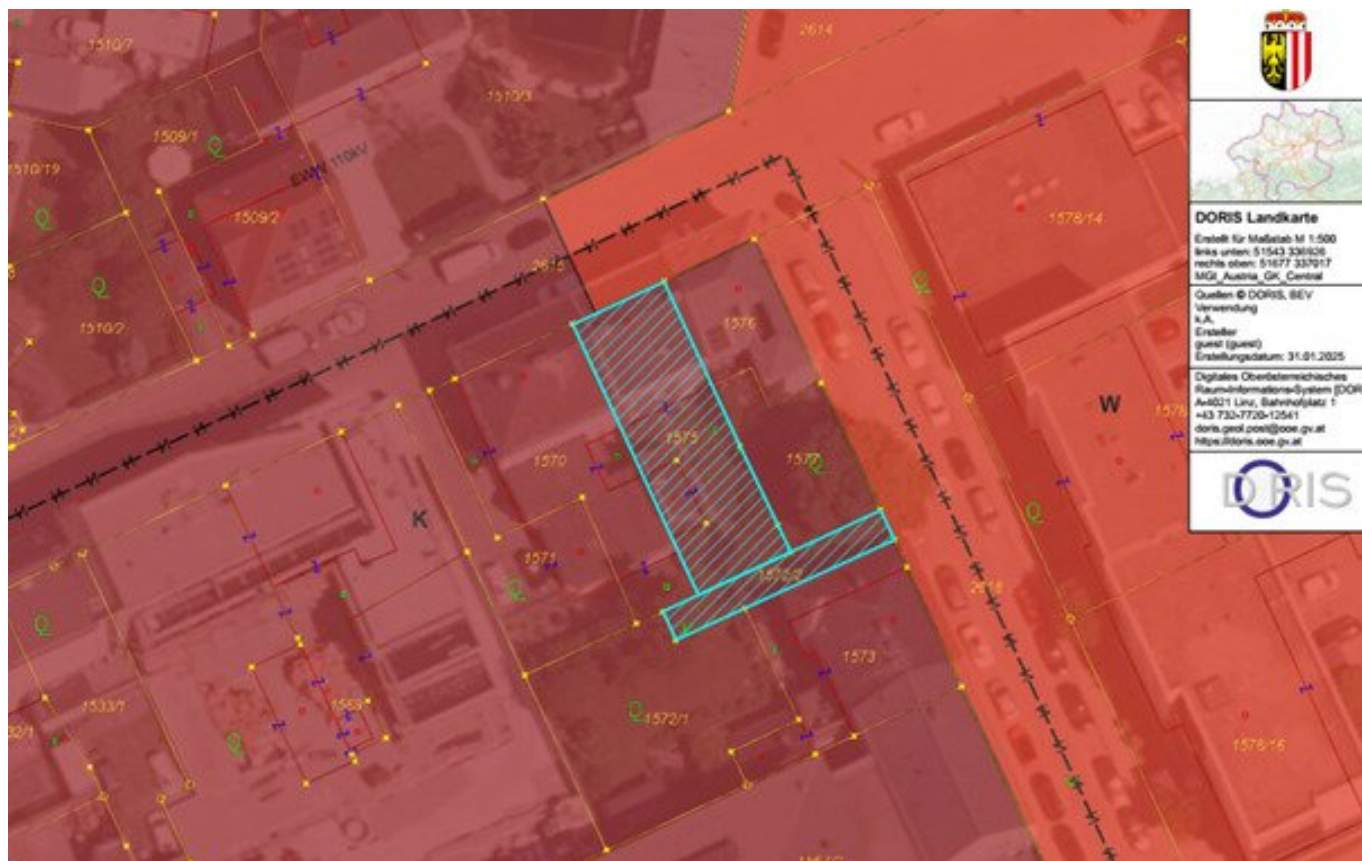












**DORIS Landkarte**  
Erstellt für Maßstab M 1:500  
links unten: 51543 326526  
rechts oben: 51677 337017  
MGI, Austria, GK, Central  
Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
i.A.  
Ersteller  
gustl (gustl)  
Erstellungsdatum: 31.01.2025  
Digitales Österreichisches  
Rauminformationssystem (DORIS)  
A-1021 Linz, Bahnhofplatz 1  
+43 732-77700-12541  
doris.geod.punkt@ooe.gv.at  
https://doris.ooe.gv.at



# Objektbeschreibung

## Stilvolles Stadthaus mit viel Potenzial in zentraler Lage!

Dieses charmante Stadthaus wurde im Jahr 2007 umfangreich saniert und diente seither als Architekturbüro. Dank der durchdachten Sanierung sind bereits alle notwendigen Küchen- und Sanitäranschlüsse vorhanden, sodass Sie die Räume nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können.

Die ausgesprochen gute Lage und der gemütliche Hausgarten mit eigener Zufahrt/Einfahrt sind zusätzliche Highlights dieses einzigartigen Objekts.

Details zur Immobilie:

Baujahr: Ursprünglich ca. 1903

Sanierungsjahre:

2007: Heizungsinstallation (Pelletsheizung), Installationen für Küche und Bad/WC im OG, Blindbodenaufbau, Stabparkett Eiche massiv, Fenster und Türen, Renovierung Gartenhaus

2015: Fassade Gartenseite mit Holzverkleidung, Dämmung und Außenbeschattung

Bauweise: Massivbauweise

Anzahl der Geschosse: Erdgeschoss (Hochparterre), Obergeschoss, Unterkellerung

Raumaufteilung:

Nutzfläche Erdgeschoss: ca. 67 m<sup>2</sup> (Vorraum, drei Büroräume, WC, Kaffeeküche)

Nutzfläche Obergeschoss: ca. 72 m<sup>2</sup> (Zimmer, Großraumbüro, Archiv mit vorhandenen Anschlüssen für Badezimmer)

Nutzfläche Kellergeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Gartenhaus/Geräte: ca. 20 m<sup>2</sup>

Technische Eckdaten:

Heizung: Zentralheizung mit Pellets

Dach: Satteldach in Holzbauweise mit Eternitdeckung

Fenster: Kunststofffenster mit Außenbeschattung

Böden: Überwiegend Vollholz-/Parkett und Fliesen/Naturstein

Außenanlage: Pflasterung, Carport, Hausgarten mit Ziersträuchern und Baumbestand, allseitige Einfriedung vorhanden

Energieausweis in Bearbeitung

Bezug: ab sofort möglich

### **Kaufpreis auf Anfrage**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Stadthaus zu Ihrem neuen Zuhause oder Büro zu machen!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Objekts begeistern!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap