

Wohnhaus mit großem Potential in ruhiger Zentrums-lage

Realbüro
WIMMER

Aus Freude an der Immobilie



Objektnummer: 160915

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flößerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Thalheim bei Wels
Wohnfläche:	292,00 m²
Nutzfläche:	413,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels

T +43 7242 219 003



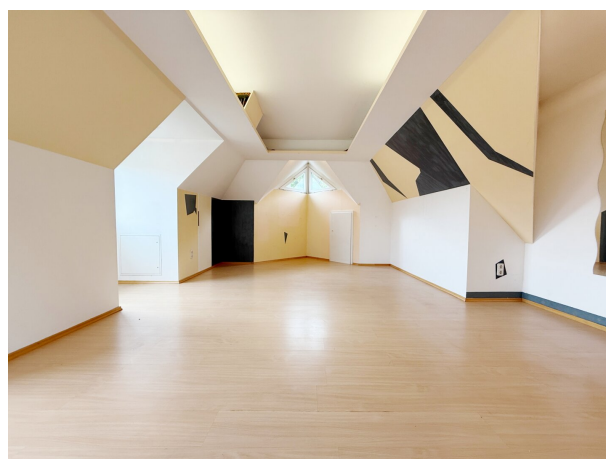
Mitglied des
immobilienring.at

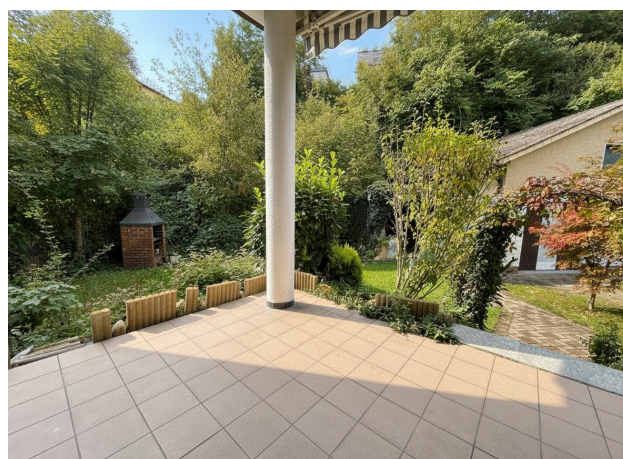


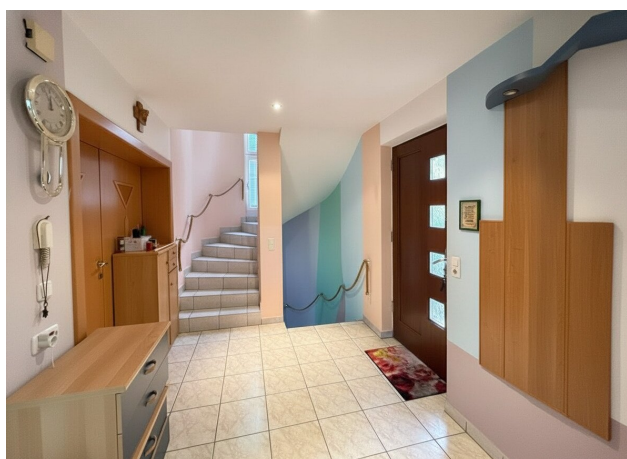












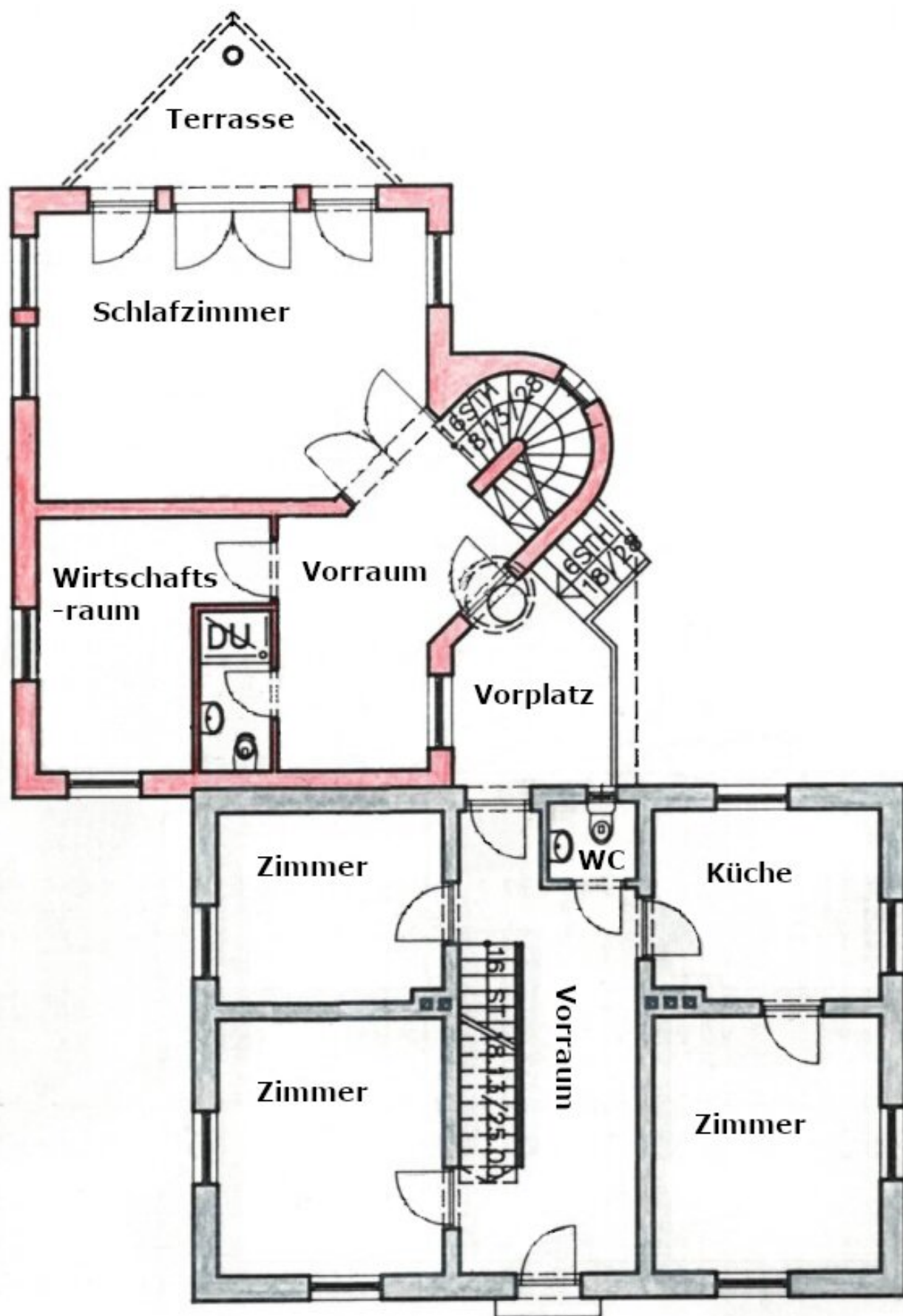


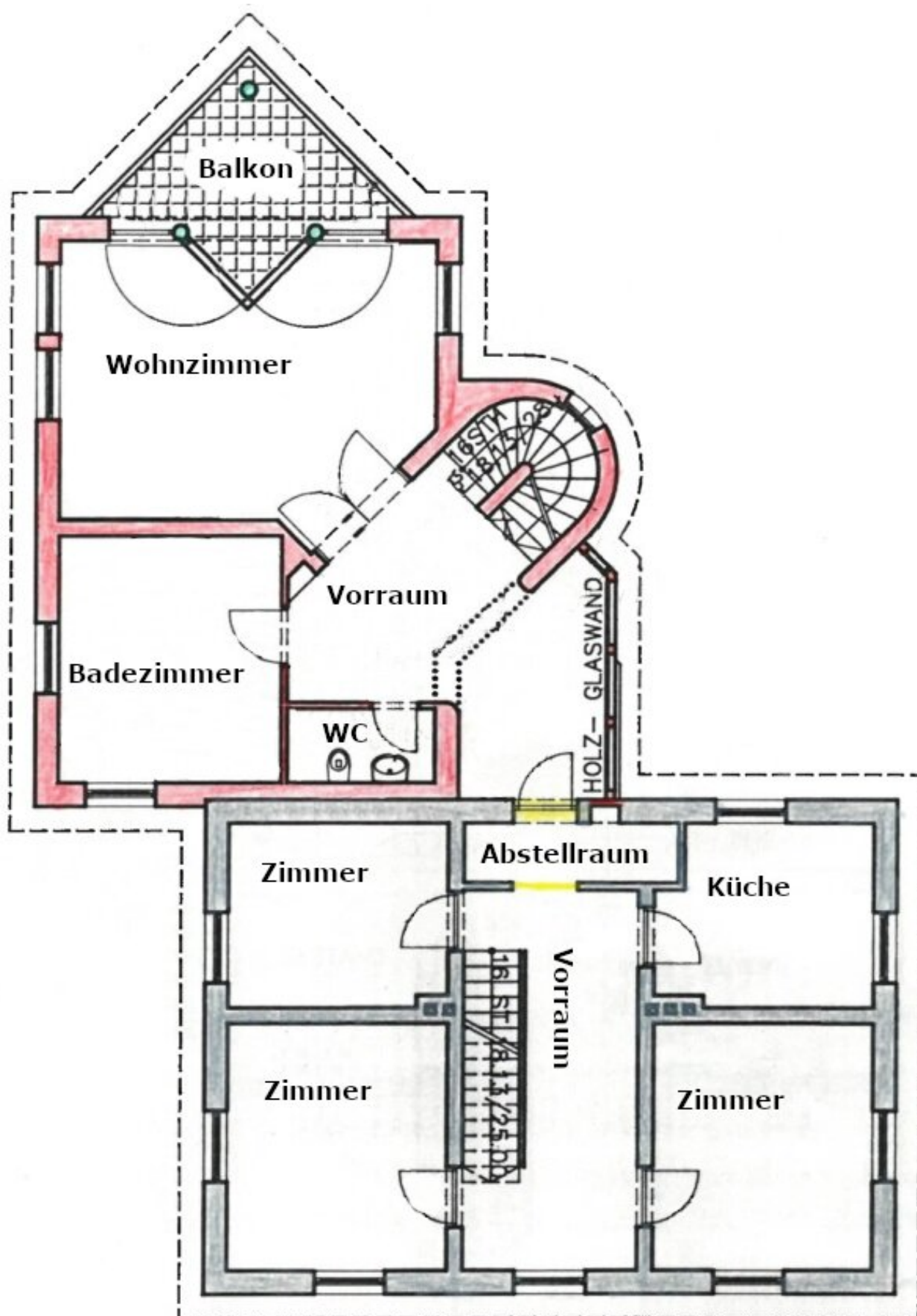


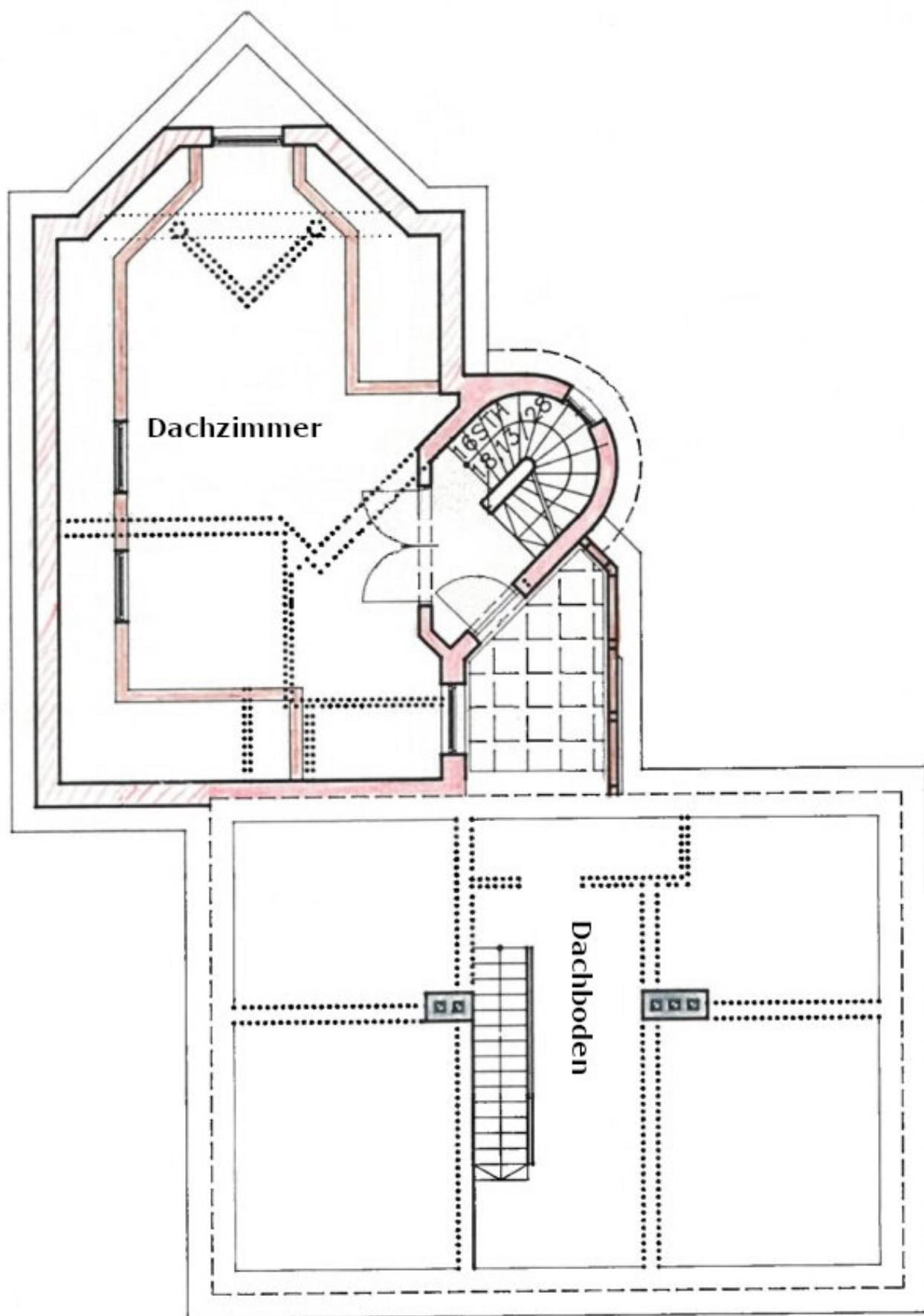


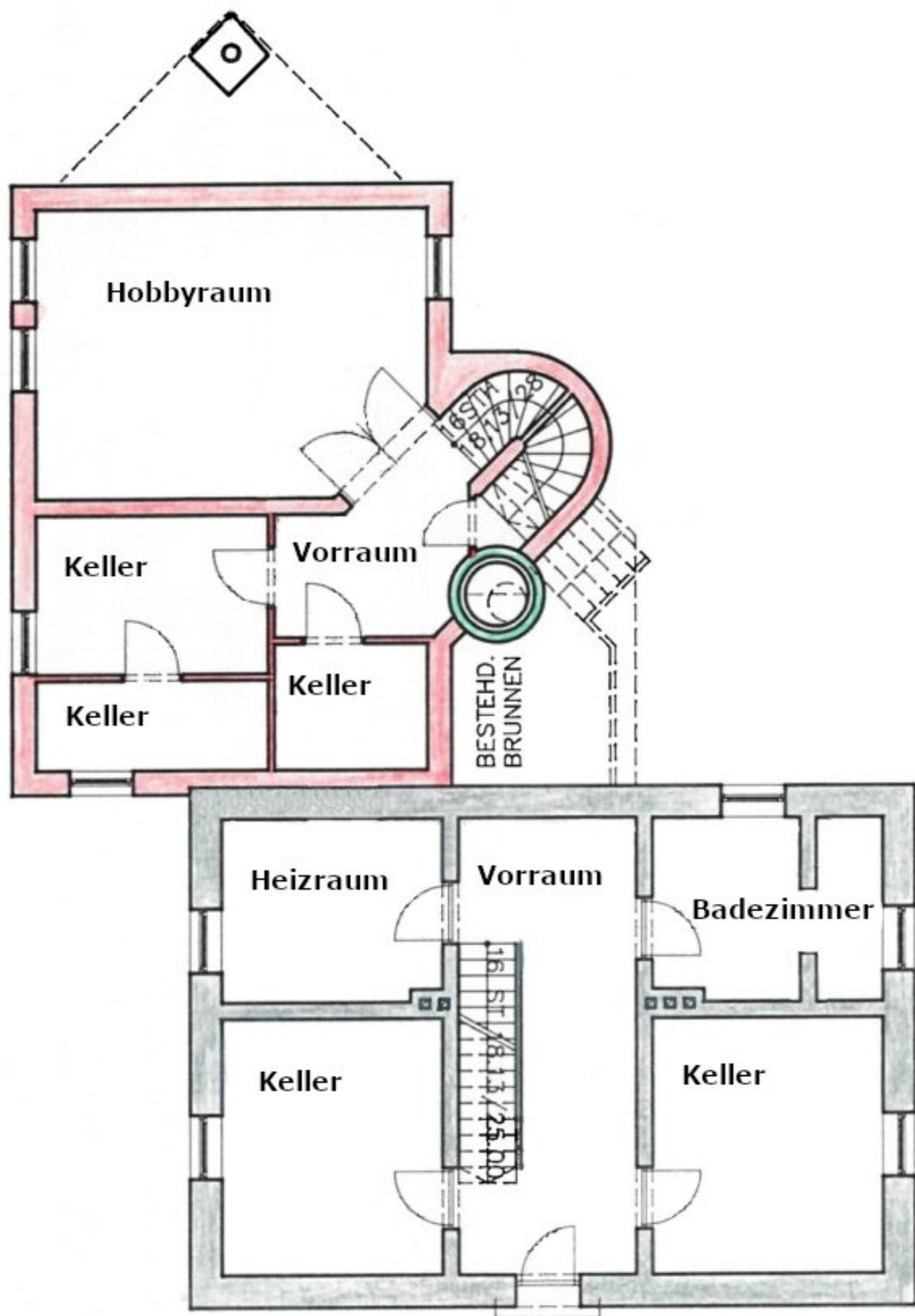












Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in perfekter und begehrter Lage im Zentrum von Thalheim. In ca. 350 m Entfernung befindet sich die Traun mit dem Traunuferweg – ideal für Spaziergänge oder Laufrunden - und dem Trodatsteg, der ins Zentrum von Wels führt. Somit sind sowohl die gesamte Infrastruktur von Thalheim als auch der Stadtkern von Wels fußläufig schnell erreichbar.

Das Wohnhaus wurde in 2 Etappen errichtet. Der ältere Teil stammt aus 1950, 1995 wurde durch einen großzügigen Zubau Platz für die nächste Generation geschaffen.

Das Haus eignet sich somit sowohl für eine, als auch für zwei Familien.

Die beiden Bauteile haben getrennte Eingänge und sind derzeit nur im Obergeschoss und im Dachgeschoss (nur der Zubau ist ausgebaut) direkt verbunden.

Derzeitige Raumaufteilung:

Eine Wohneinheit erstreckt sich über Erdgeschoss und Keller des Ursprungsgebäudes:

EG: Küche, 3 Zimmer, WC, Flur

Keller: Bad, Waschküche, Lager, Werkstatt, Heizraum, Vorraum

Die zweite Wohneinheit umfasst den gesamten Zubau und das Obergeschoss des Ursprungsgebäudes:

EG: Zimmer mit Terrasse, Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum, Diele

OG: Zimmer mit Balkon, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Diele mit Zugang zum "Altbau" und damit zur Küche und weiteren 3 Zimmern

DG: 1 großes Zimmer mit 41,70 m²

Keller: 1 großer Hobbyraum mit 26,8 m², 3 kleinere Kellerräume, Diele

Der Garten hat eine angenehme Größe und ist kaum einsehbar. Hinter der Doppelgarage erhebt sich eine relativ steile Böschung, die durch die dichte Bepflanzung ebenfalls einen guten Sichtschutz bildet.

In diesem Haus steckt enormes Potential für verschiedenste Optionen: ob eine Änderung der Raumaufteilung, die Nutzung durch 1 Familie oder wie bisher durch 2 Generationen - hier können viele Wohnträume erfüllt werden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.250m

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.