

# Dopplino | Neubauprojekt | belagsfertig

4600 Wels, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2875



Wohnfläche ca.: **101 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **411.200 EUR**



## Dopplino | Neubauprojekt | belagsfertig

Objekt ID	2875
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Kleingasse 17 4600 Wels Oberösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	2
Wohnfläche ca.	101 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	256 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Fertigbauweise, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Walmdach, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	411.200 EUR
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



# Objektbeschreibung

## > Wels | Haus | Kaufen <

Doppelhaushälfte in zentraler Lage mit großzügigem und uneinsehbarem Garten! Diese einladende Immobilie vereint Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise.

Das moderne Zuhause wird in Holz-Riegel-Bauweise errichtet, was nicht nur eine ausgezeichnete Raumqualität gewährleistet, sondern auch ökologischen Aspekten Rechnung trägt.

### **Die Wohneinheiten können belags- oder schlüsselfertig übergeben werden.**

Durch die Nutzung einer Luftwärmepumpe als Heizsystem werden nicht nur die Betriebskosten minimiert, sondern auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Das Haus überzeugt zudem mit einem durchdachten Grundriss, der nahezu keine Wünsche offen lässt. Das geräumige Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein separater Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, um berufliche Flexibilität und Wohnkomfort zu verbinden. Das Obergeschoss hingegen schafft eine private Atmosphäre mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet werden kann.

Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 101 m<sup>2</sup> und macht dieses Zuhause perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Auf dem Grundstück stehen zwei Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer der letzten verfügbaren Bauplätze im Zentrum von Wels zu werden. Genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer modernen und energieeffizienten Wohnform, sondern auch die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Machen Sie Ihr Traumhaus zur Realität!

## **Lage**

Die Lage dieser Doppelhaushälften ist äußerst attraktiv und zeichnet sich durch ihre Zentralität aus. Der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar, was nicht nur Pendler, sondern auch Zugreisenden eine bequeme Anbindung bietet.

Das pulsierende Zentrum von Wels liegt lediglich 1,5 Kilometer entfernt und ist somit schnell zu erreichen. Sie finden ausreichend Geschäften und gastronomischen Einrichtungen in der Nähe. Dies ermöglicht eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen und lädt gleichzeitig zu entspannten Einkaufsbummeln und kulinarischen Erlebnissen ein.

Auch eine gute schulische Infrastruktur und ärztliche Versorgung ist gewährleistet, was ein weiterer wichtiger Aspekt für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Bewohner ist.

## **Kaufnebenkosten:**

- **Stromanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Wasseranschluss** ca. 6.000,00 €
- **Kanalanschluss** ca. 4.000,00 €
- **Verkehrsflächenbeitrag** ca. 2.000,00 €
- **\*Grunderwerbsteuer** 3,5%



- **\*Grundbuchsgebühr** 1,1 %
- **Vertragserrichtung** ca. 3.500,00 €
- **Wohnungseigentumsvertrag** ca. 600,00 €

#### Zusatzkosten inkludiert:

- **Geometer**
- **Nutzwertgutachten**
- **Medienzuleitung (TV/Internet) bis GG**
- **Baustromkasten und Stromzuleitung bis GG**
- **Sickerschacht inkl. Anschluss an RAR**
- **Kanalübergabeschacht inkl. Grundleitungen**
- **Wasserschutzrohr bis GG**
- **Raffstorekästen**
- **Wasserübergabeschacht**

#### Wahlpositionen:

- **E-Raffstore** ca. 8.000,00 €
- **Eingangüberdachung** 4.500,00 €
- **Keller Baustufe 2** 11.300,00 €

#### Finanzierung leicht gemacht!

Aufgrund der aktuellen Situation gestaltet sich die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie als schwierig? Gemeinsam mit unseren Finanzexperten suchen wir eine **individuelle Lösung**, optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Lassen Sie sich gerne bei einem Beratungsgespräch überzeugen.

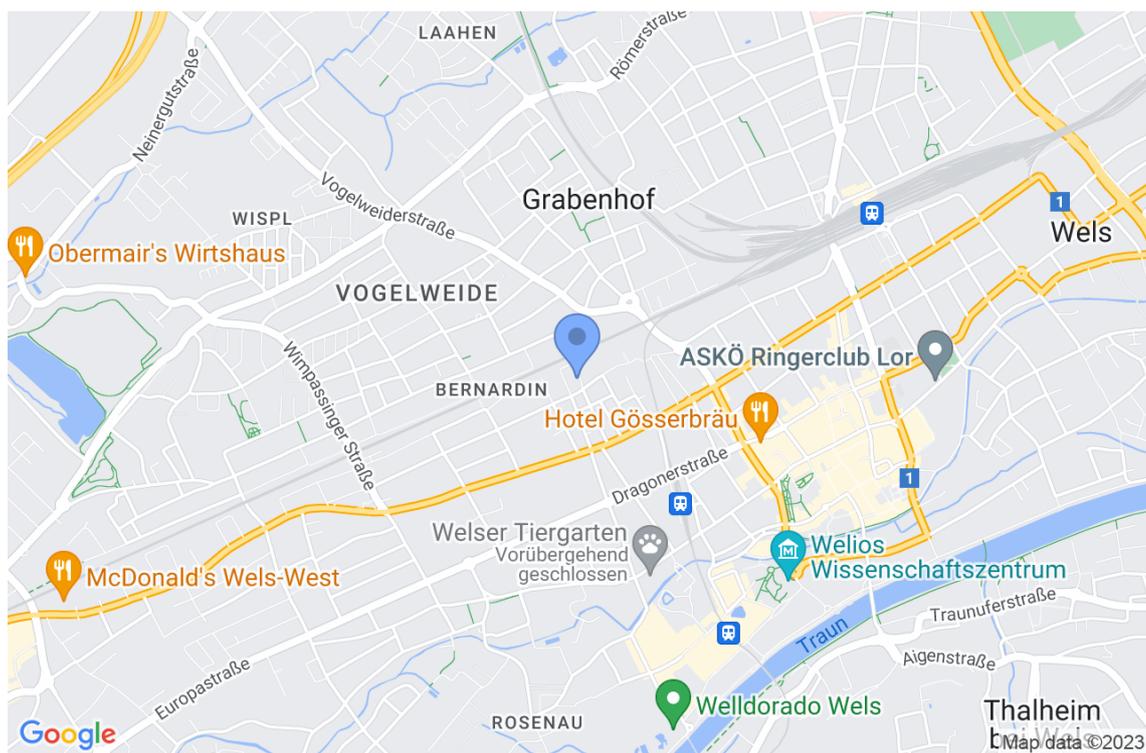
#### Jetzt informieren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage





» **Dopplino**  
 Diese moderne Doppelhaushälfte in netter Siedlungslage wird Sie verzaubern. «

 **energieeffizient**



01 Visualisierung



02 Visualisierung

**BOSS IMMOBILIEN**  
 Beratung · Organisation · Service · Sicherheit

**Finanzierung leicht gemacht!**

Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden Ihre **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**



individuelle Finanzierung



03 Visualisierung





04 Visualisierung

**RELIEVE**  
Real Estate  
3024

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

Ihr Ansprechpartner:  
**Tim Pfatschbacher**  
+43 699 166 33 665  
tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [w](#) [f](#) [i](#)!

Tim Pfatschbacher, 0699 166 33 665

