

## **Sanierte Stadtvilla im Herzen von Wels – 2 Wohneinheiten + Option auf dritte Einheit im Keller!**



**Objektnummer: 8179/97**  
**Eine Immobilie von SVT-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>         | Haus - Zweifamilienhaus |
| <b>Land:</b>        | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 4600 Wels               |
| <b>Baujahr:</b>     | 1900                    |
| <b>Möbliert:</b>    | Teil                    |
| <b>Alter:</b>       | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 215,00 m²               |
| <b>Bäder:</b>       | 2                       |
| <b>WC:</b>          | 2                       |
| <b>Balkone:</b>     | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b> | 5                       |
| <b>Keller:</b>      | 60,00 m²                |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 629.000,00 €            |

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Trajceski

SVT-Real  
Anastasius-Grün-Gasse 16  
4600 Wels

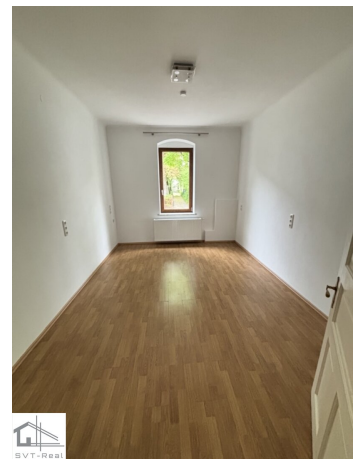
T +43 650 852 43 17

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

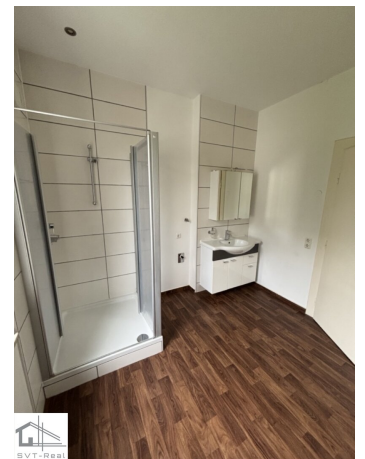
















## Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte Stadtvilla besticht durch ihre zentrale Lage in Wels, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Auf einem sonnigen Grundstück gelegen, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Anleger oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie verfügt aktuell über zwei getrennte Wohneinheiten und bietet zusätzlich die Möglichkeit, eine weitere Einheit im hochwertig sanierten Kellerbereich zu realisieren. Der Keller wurde vor rund 12 Jahren umfassend saniert – inklusive Trockenlegung innen und außen sowie neuem Bodenaufbau – und überzeugt heute durch seine neuwertige Substanz mit teilweiser Wohnqualität.

### Highlights im Überblick:

- Zentrale Lage in Wels, Nähe Bahnhof
- Zwei separate Wohneinheiten
- Dritte Wohneinheit im Keller möglich
- Neuwertiger, sanierter Keller mit Wohnqualität
- Sonniges Grundstück
- Zwei Garagen
- Hervorragende Verkehrsanbindung
- Ruhige, aber zentrale Wohngegend

### Fazit:

Diese charmante Stadtvilla vereint zentrale Lage, moderne Ausstattung und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Ein Objekt mit Seltenheitswert – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap