

**Raum für Ideen – Stadtwohnung mit
Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Wels zu
verkaufen**



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/188

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4600 Wels |
| Baujahr: | 1962 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Wohnfläche: | 100,00 m² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | F 170,60 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,62 |
| Kaufpreis: | 185.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

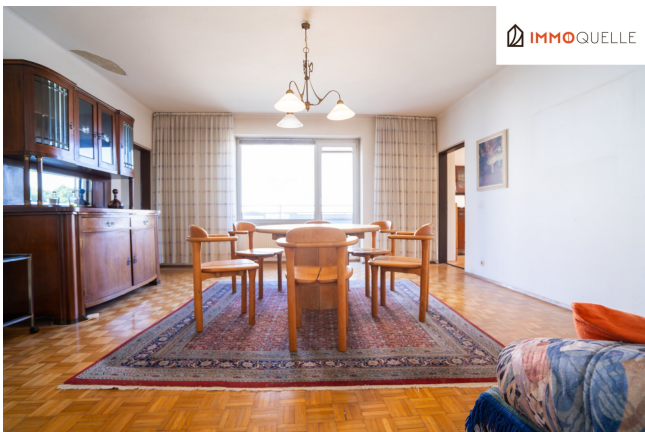


Matthias Nussbaumer

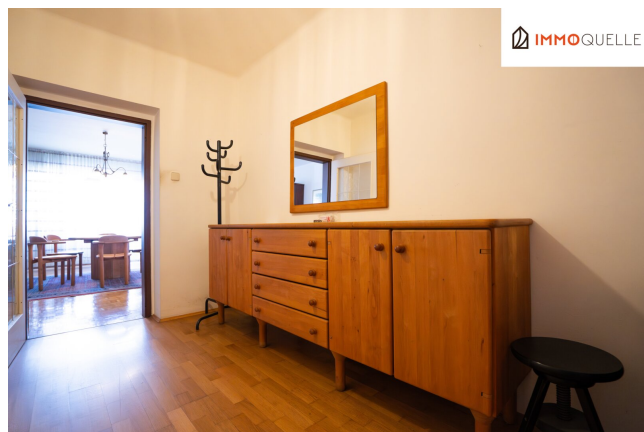
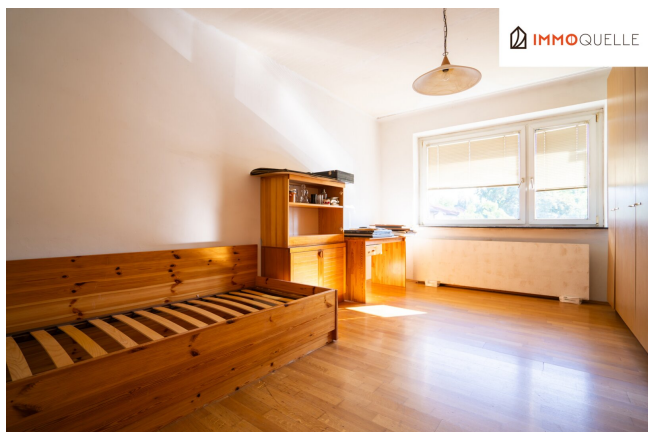
IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

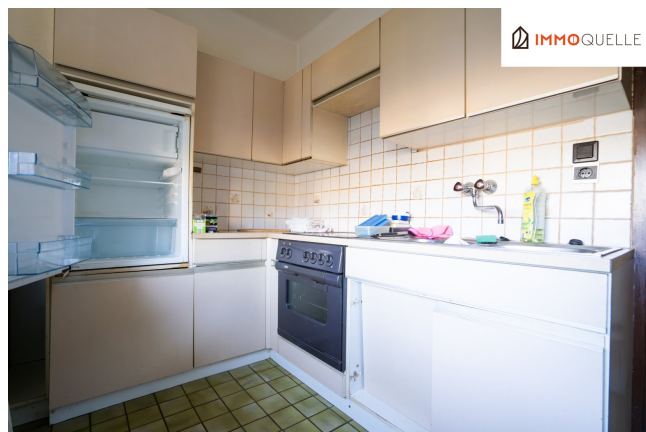
T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

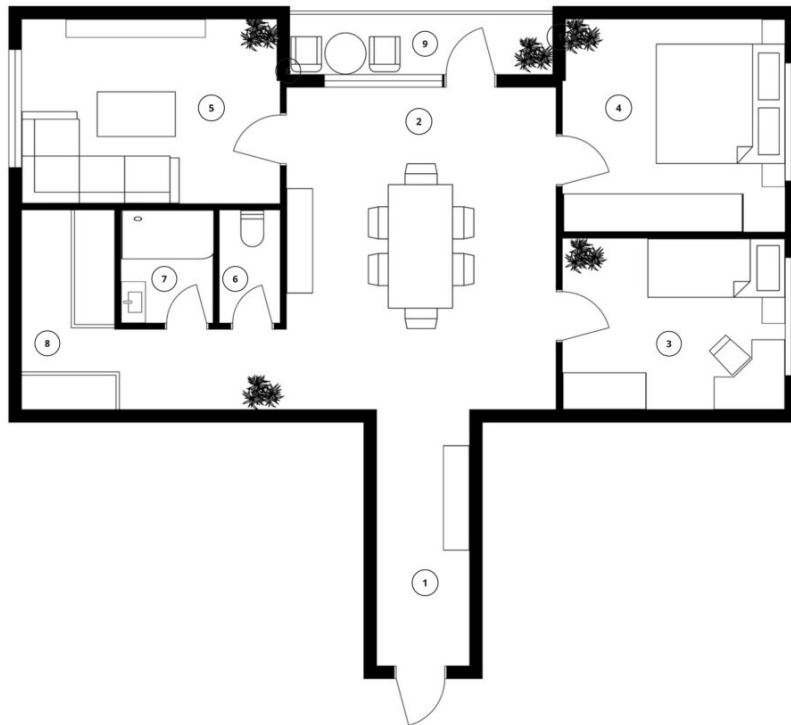








ZENTRAL. GROSSZÜGIG. VIELVERSPRECHEND.



Raum für Ideen

Stadtwohnung mit Entwicklungspotenzial
in zentraler Lage von Wels



Adresse: Maria Theresia Straße 19, 4600 Wels

- 01 FLUR
- 02 WOHNEN
- 03 ZIMMER
- 04 ZIMMER
- 05 ZIMMER
- 06 WC
- 07 BAD
- 08 KÜCHE

Wohnfläche : ca. 100,00 m²
09 LOGGIA ca. 6,00 m²

Stand: Juni 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zentral. Großzügig. Vielversprechend. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Rückzugsort – sie ist eine Einladung, den eigenen Wohnraum zu gestalten. Mit rund 100 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer südöstlich ausgerichteten Loggia bietet sie reichlich Platz **für Familien, kreative Köpfe oder Stadtliebhaber mit Blick fürs Wesentliche.**

Bereits beim Eintreten beeindruckt der großzügige Flur mit seinen Einbaumöbeln – **funktional und charmant zugleich.** Von hier aus eröffnet sich der Weg in das weitläufige Wohnzimmer, das durch seine Anbindung an die sonnige Loggia eine angenehme Verbindung zwischen Innen und Außen schafft. Die Ausrichtung nach Südosten **garantiert lichtdurchflutete Stunden** – perfekt für das morgendliche Frühstück oder entspannte Abende.

Insgesamt bietet die Wohnung vier gut geschnittene Zimmer: ein ruhiges Elternschlafzimmer, ein helles Kinderzimmer sowie ein separates Büro – ideal für das Arbeiten von zu Hause oder individuelle Gestaltungsideen. Die Einbauküche, das Bad mit Waschmaschinenanschluss und Dusche sowie das getrennte WC unterstreichen die Funktionalität dieses durchdachten Stadtgrundrisses.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ein echtes Plus für alle, die ihrer Kreativität freien Lauf lassen möchten. Technisch solide ausgestattet mit Kunststofffenstern, Fliesen- und Parkettböden sowie einer effizienten Fernwärme-Zentralheizung, bildet die Immobilie eine **gute Basis für individuelle Modernisierungen.** Ein Kellerabteil, ein Abstellraum sowie ein Lift mit barrierefreier Erreichbarkeit runden das Angebot ab.

Die Lage: Stadtleben mit Weitblick

Mitten in Wels gelegen, überzeugt die Maria-Theresia-Straße 19 durch ihre unmittelbare Nähe zur Innenstadt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und den Hauptbahnhof – ein Traum für Pendler oder alle, die kurze Wege schätzen. Auch das Bildungsangebot ist erstklassig: Kindergarten, Schule und Universität liegen in direkter Umgebung. Parks, Freizeitangebote und Kulturstätten machen diese Wohngegend zu einem lebendigen Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

Investition in die Zukunft

Die Stadt Wels wächst – und mit ihr die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Die zentrale Lage, die großzügige Raumaufteilung und das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie machen sie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren interessant. Ob als langfristige Kapitalanlage oder für den persönlichen Wohnraum.

Sie möchten diese Immobilie Ihr Eigen nennen? Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus! Sprechen Sie uns einfach an!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap