

Drei Ebenen für ein neues Lebensgefühl - einzigartiges Raumwunder in Wels



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/208

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	297.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

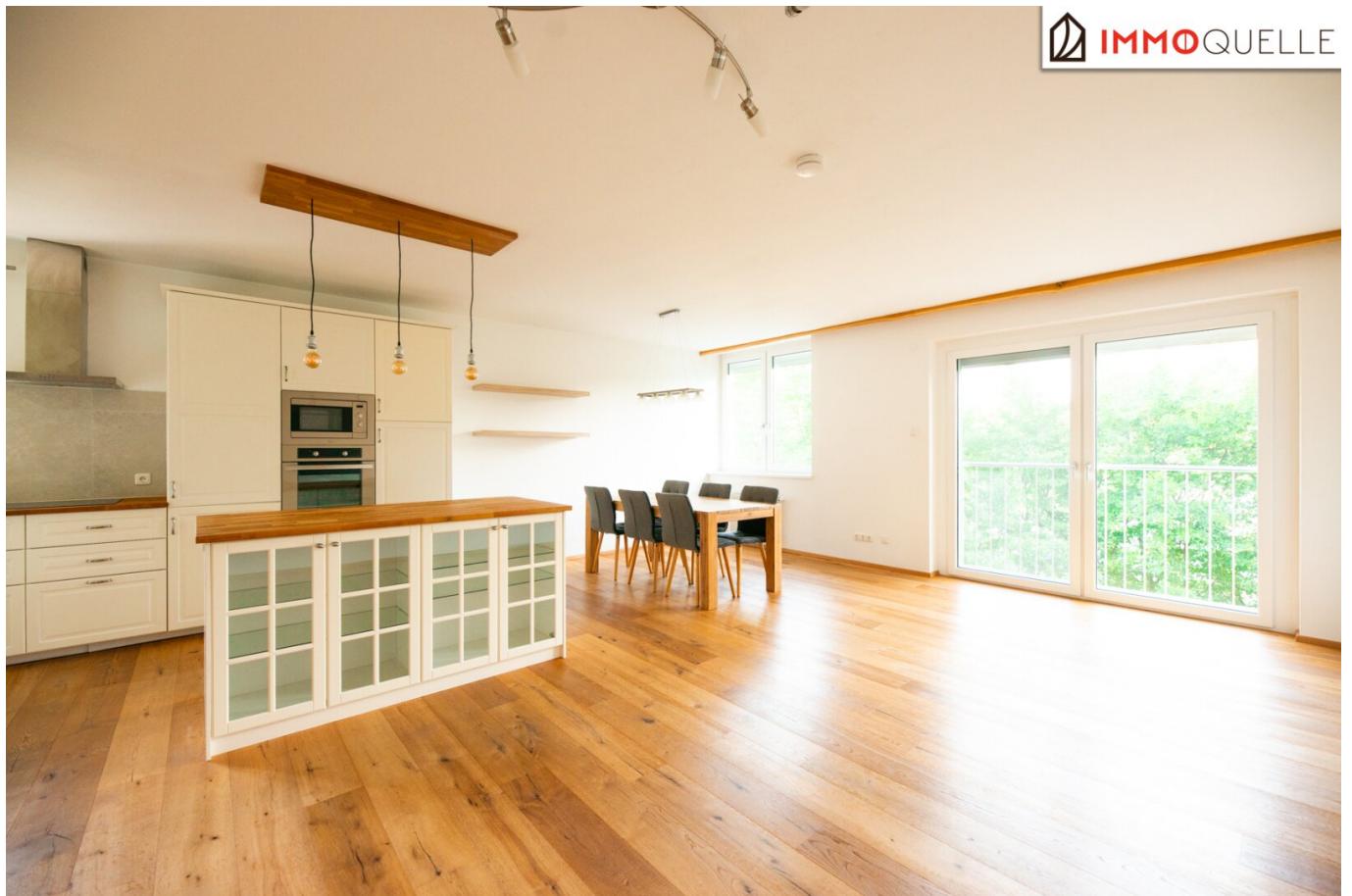


Adrian Schuster

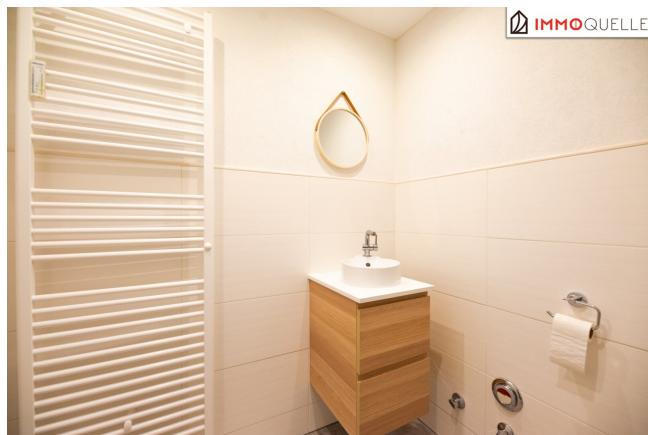
IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

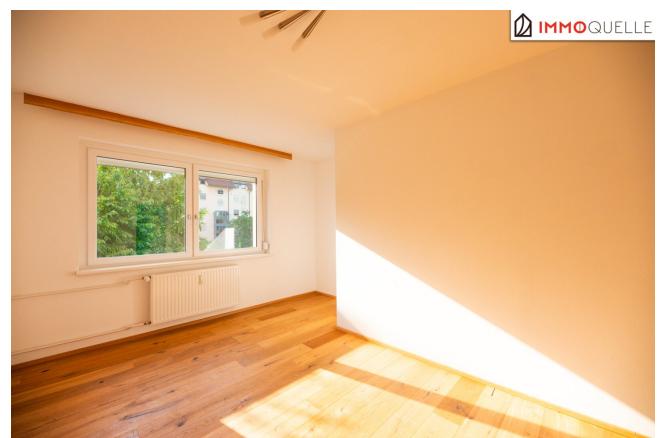
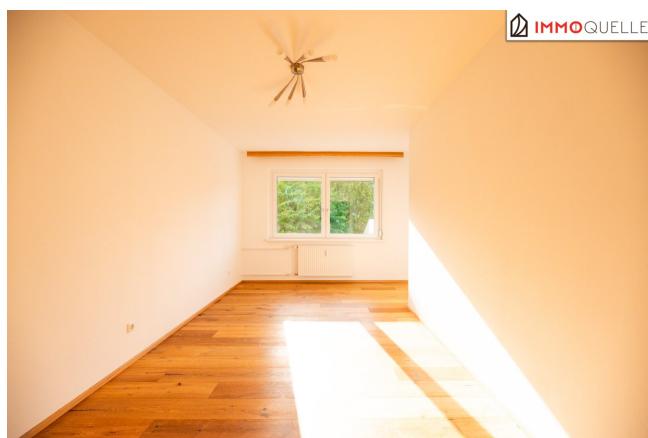
T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

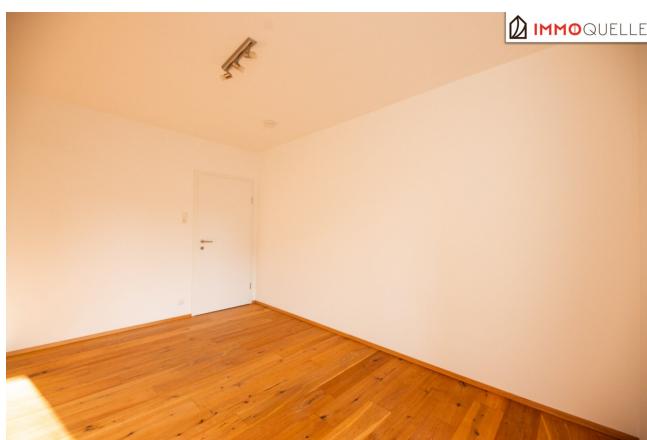
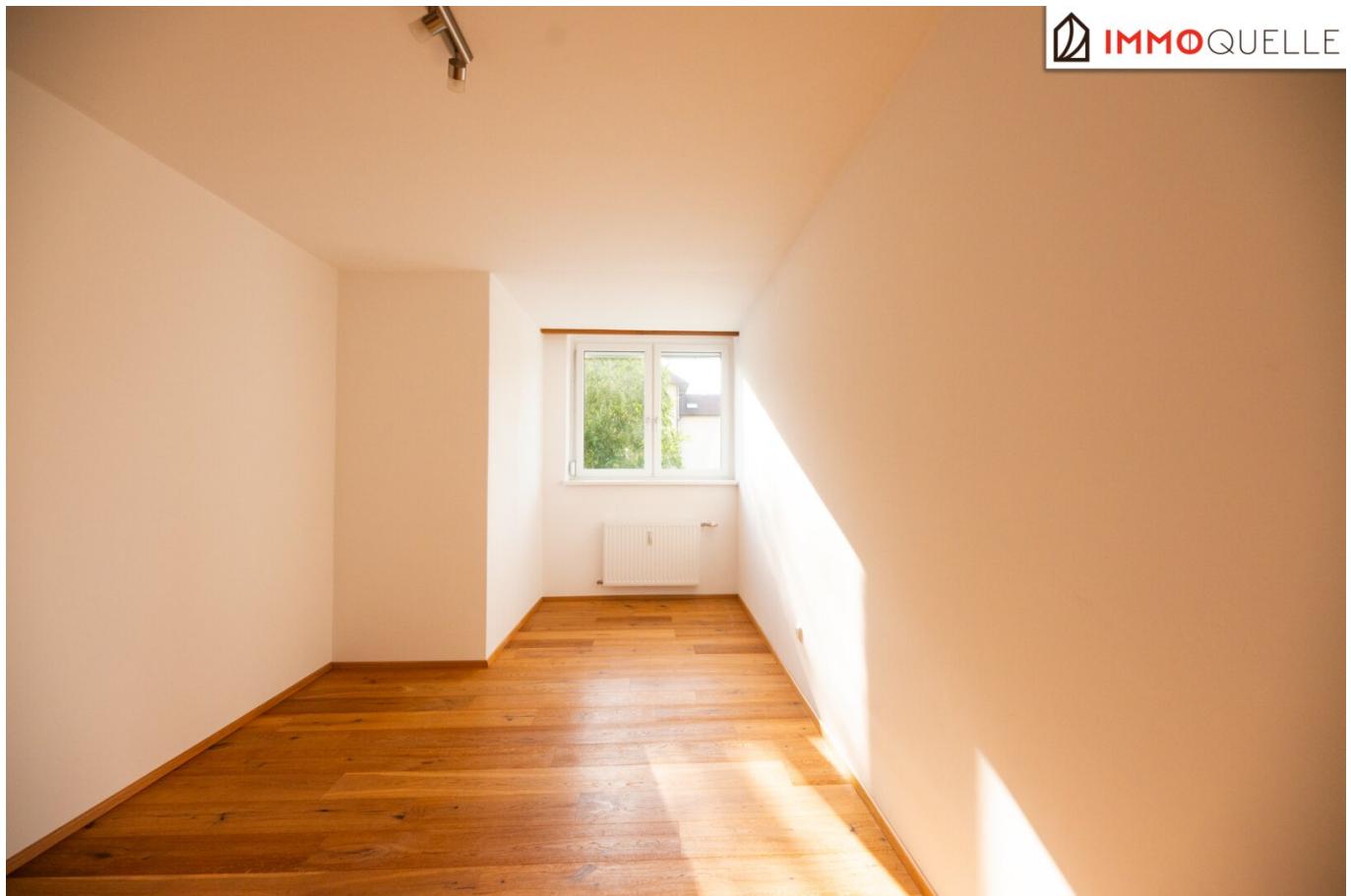
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Drei Ebenen für ein neues Lebensgefühl - einzigartiges Raumwunder in Wels

Maisonette mit Französischem Balkon, verteilt auf drei Etagen und modernem Komfort

Wer auf der Suche nach einer ganz besonderen Wohnung ist, mit Geschichte, Charakter und einer Extraportion Platz, wird hier fündig: In der Eschenbachstraße 23 in Wels verbirgt sich dieses stilvolle 3-Ebenen-Domizil mit rund 131 m² Wohnfläche, vollmodernisiert und bereit, neues Leben aufzunehmen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, großzügiger Vorräum, der geschickt auf die einzelnen Ebenen der Wohnung verweist. Im Zentrum: ein großzügiger Wohn-Essbereich mit über 31 m² Fläche – lichtdurchflutet, ruhig gelegen mit großer Fensterfront. Der französische Balkon mit Grünblick lädt zum morgendlichen Kaffee oder einem abendlichen Glas Wein ein.

Die Wohnküche, ein stilvolles Herzstück mit modernem Design, bietet nicht nur Platz zum Kochen, sondern auch zur Kommunikation. Ausgestattet mit sämtlichen Geräten und viel Stauraum wird sie zum Lieblingsplatz aller, die gerne genießen. Das benachbarte Badezimmer punktet mit hochwertiger Sanitärausstattung, die harmonisch auf das Gesamtbild abgestimmt ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, zwei Abstellräume sowie eine praktische Garderobe.

In den oberen Etagen warten zwei individuell nutzbare Zimmer, eines davon mit über 19 m² Fläche – ideal für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch hier sorgen neue Fenster mit Rollläden und Fliegengittern für Ruhe und Komfort. Besonders hervorzuheben: Die Raumhöhe unter dem Mansardendach verleiht dem Wohnen Leichtigkeit und architektonische Besonderheit.

Die Aufteilung ist durchdacht, der Stil beständig: Parkettböden (Eiche) und Fliesen ergänzen sich zu einem harmonischen Mix. Technisch wurde das Gebäude auf den neuesten Stand gebracht – inklusive Elektrik, Innentüren, Heizkörper und Fernwärmeanschluss.

Ein Kellerabteil, Aufzug, Waschbox, Fahrradraum und Kinderspielplatz runden das Angebot ab. Stellplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung, die zentrale Lage in Wels-Neustadt, unweit des Klinikums, spricht für sich. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten stilvoll kombinieren möchten. Ein Objekt mit Seltenheitswert – bereit für einen neuen Anfang.

Lage – zentral, grün & bestens angebunden

Die Wohnung liegt in gefragter Lage von Wels-Neustadt, nur wenige Schritte vom Klinikum entfernt – ein Standort, der zentrale Infrastruktur mit angenehmer Wohnruhe verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die öffentliche Anbindung ist optimal: Bushaltestellen, Bahnhof und Autobahn sind rasch erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität – auch ohne eigenes Auto.

Wer mitten in Wels wohnen möchte – aber mit einem angenehmen Maß an Rückzug und Ruhe – wird sich in dieser Lage rundum wohlfühlen.

Kontakt

Adrian Schuster – konzessionierter Immobilienmakler

? +43 664 9548948

? schuster@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap