

**Zentral, charmant, unkompliziert – Ihr neues Zuhause in
Wels**



Objektnummer: 6674/211

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	46,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	155.000,00 €
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

Zentral, charmant, unkompliziert – Ihr neues Zuhause in Wels

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Gemeinschaftsgarten und viel Potenzial

Willkommen im Herzen von Wels – und in einem Zuhause, das die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und persönlichem Rückzugsort bietet. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1959 vereint zentrale Lage, durchdachten Grundriss und angenehme Ruhe in einer ruhigen Seitenstraße. Hier wartet keine Immobilie von der Stange, sondern ein behagliches Zuhause mit Charakter und einem Gefühl von Vertrautheit.

Die ca. 47 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre und empfängt Sie mit einem funktional geschnittenen Eingangsbereich, von dem aus sich alle Räume erschließen. Gleich links liegt das gepflegte Badezimmer mit WC und Badewanne, ideal, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit östlicher Ausrichtung, der durch seine Helligkeit und Wärme besticht.

Ein besonderes Detail: Die separate Küche, die über eine praktische Durchgangstür vom Wohnzimmer erreichbar ist. Die vorhandene Einbauküche bietet alles, was man zum Kochen und Genießen braucht. Auch das ruhig gelegene Schlafzimmer lädt mit angenehmer Größe und Blick ins Grüne zum Verweilen ein. Die Wohnung ist mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Beheizt wird das Objekt mittels Gasheizung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein ca. 1,5 x 3 m großer Kellerraum mit Regalen. Für alle, die gerne draußen sind, steht beim Eingang ein kleiner Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung bereit, ein echter Wohlfühlbonus mitten in der Stadt. Stellplätze im Freien sind je nach Verfügbarkeit vorhanden.

Die Wohnung liegt in der Ferdinand-Wiesinger-Straße – zentral, aber angenehm ruhig in einer Seitenstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Lage auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Freizeitangebote, Parks und das städtische Leben von Wels liegen direkt vor der Tür – hier verbinden sich Urbanität und Lebensqualität auf charmante Weise.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Investoren, die auf der Suche nach einer gepflegten Stadtwohnung mit solider Substanz und zentraler Lage sind. Ob als erster Wohnsitz, Zweitwohnung oder Anlage – dieses Objekt eröffnet viele Möglichkeiten.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für eine Besichtigung gern zur Verfügung!

Kontakt

Adrian Schuster – konzessionierter Immobilienmakler

? +43 664 9548948

? schuster@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap