

Ein Rückzugsort mit Aussicht – Ihr Dachgeschossparadies in Wels



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/244

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	96,00 m ²
Keller:	12,00 m ²
Gesamtmiete	920,00 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	920,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

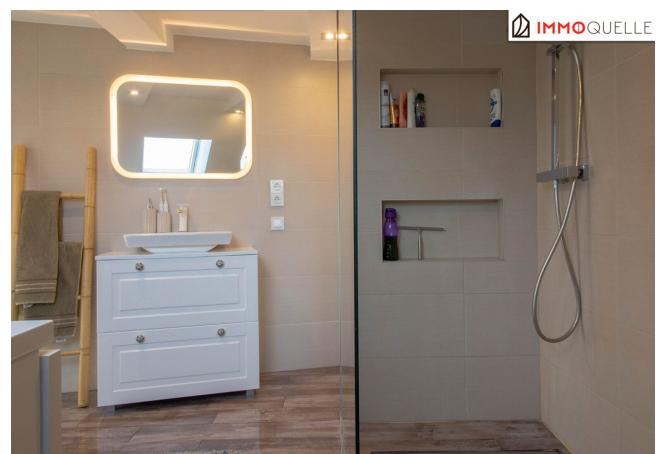


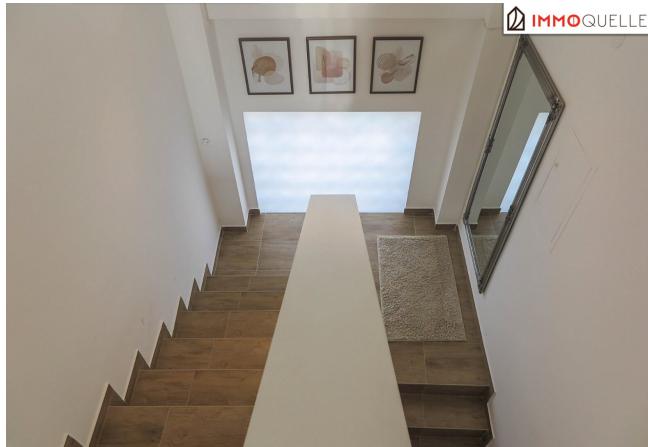
Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels



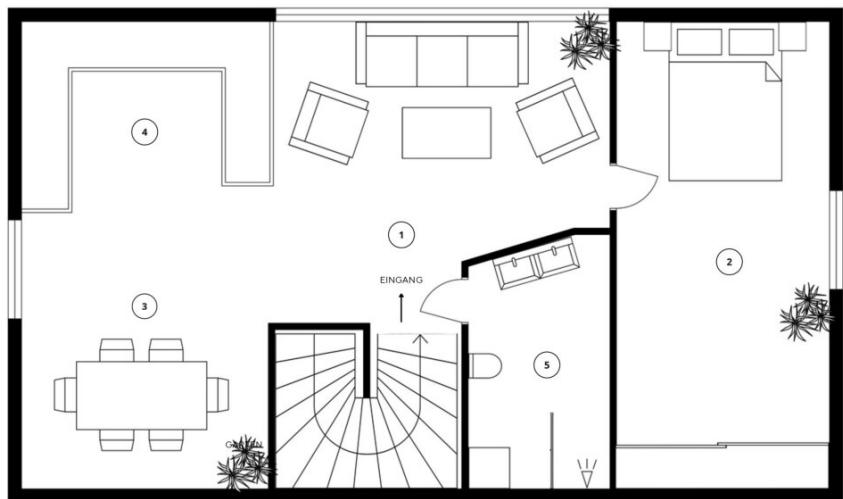


 IMMOQUELLE

 IMMOQUELLE IMMOQUELLE IMMOQUELLE

EIN RÜCKZUGSORT MIT AUSSICHT - IHR DACHGESCHOSSPARADIES IN WELS

Aktueller Grundrissplan VI



Wo Freiheit den Alltag ersetzt

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Pernau.



Adresse: Kamerlweg, 4600 Wels

- 01 WOHNEN
- 02 SCHLAFEN
- 03 ESSEN
- 04 KÜCHE
- 05 BADEZIMMER

Wohnfläche: ca. 80,00 m²
EIGENGARTEN ca. 96,00 m²

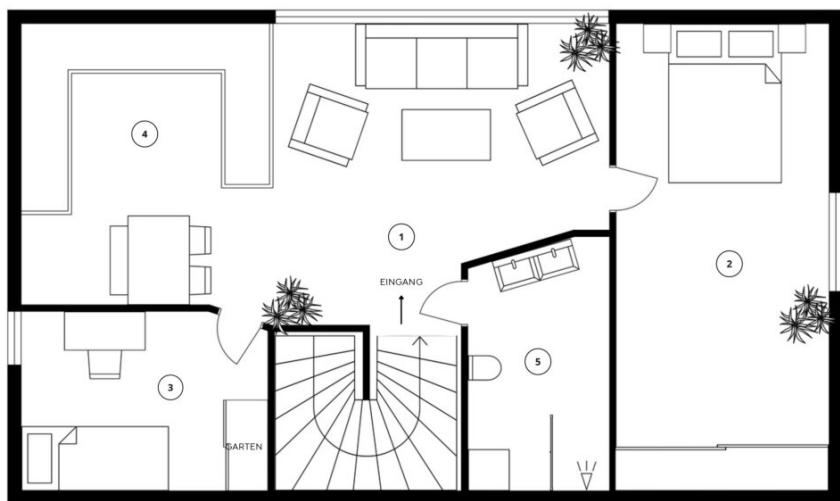
Stand: August 2025

Verkauf:

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

EIN RÜCKZUGSORT MIT AUSSICHT - IHR DACHGESCHOSSPARADIES IN WELS

Möglicher Grundrissplan V2



Wo Freiheit den Alltag ersetzt

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Pernau.



Adresse: Kamerlweg, 4600 Wels

- 01 WOHNEN
- 02 SCHLAFEN
- 03 ZIMMER
- 04 KÜCHE & ESSEN
- 05 BADEZIMMER

Wohnfläche: ca. 80,00 m²
EIGENGARTEN ca. 96,00 m²

Stand: Juli 2025

Verkauf:

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

Objektbeschreibung

Ein Rückzugsort mit Aussicht – Ihr Dachgeschossparadies in Wels

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Pernau.

Herzlich willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur ein Zuhause, sie ist ein Lebensgefühl. In einer ruhigen Wohngegend von Wels-Pernau, im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1994, entfaltet sich auf ca. 80 m² eine Wohnwelt, die Leichtigkeit, Offenheit und stilvolle Modernität vereint.

Bereits beim Eintreten umfängt Sie eine Atmosphäre der Großzügigkeit: Der offene Wohn-Essbereich mit seinen großen Fensterflächen lässt Licht, Luft und Leben ungehindert einströmen. Hier erleben Sie Tageslicht in seiner schönsten Form – mit Blick über die Dächer, durch die Jahreszeiten hindurch. Ein Ort für entspannte Abende, inspirierende Gespräche und Momente der Stille.

Die angrenzende Küche lädt zu kulinarischen Experimenten ein, großzügig dimensioniert, bestens belichtet und mit ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie. Über eine charmante Treppe erreichen Sie die offene Empore, ein zusätzlicher Rückzugsort für Gäste, ein Lesebereich oder Ihre persönliche Kreativzone.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als harmonischer Ort der Ruhe, mit angrenzendem Schrankraum und viel Stauraum für Ihre Garderobe. Das modernisierte Badezimmer mit Regendusche verwöhnt mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung. Hier beginnt und endet jeder Tag mit Komfort und Stil.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der 96 m² große Eigengarten – direkt zugeordnet und vielseitig nutzbar. Ob grüne Oase, Spielwiese oder Gemüseparadies – hier gestalten Sie Ihren persönlichen Outdoor-Traum.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine moderne Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, ergänzt durch neue Fenster und umfassende Sanierungen im Jahr 2019 – von Elektroverkabelung über Bodenaufbau bis hin zu Sanitär und Türen.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Individualisten oder kleine Familien, die Wert auf Ästhetik, Lebensqualität und einen privaten Garten legen – mitten in der Stadt und doch über den Dingen.

Die Lage in Wels-Pernau vereint Stadtnähe mit hoher Wohnqualität. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Der angenehme Sonnenverlauf sorgt für helle, freundliche Tage – vom frühen Morgen bis in die Abendstunden.

Diese Wohnung bietet ein wunderbares Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung schätzen. Sie freut sich auf Menschen, die hier ihren neuen Lebensmittelpunkt gestalten möchten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

- Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit offener Raumstruktur
- Ca. 80 m² Wohnfläche + 96 m² Eigengarten
- Hochwertige Sanierung 2019 (Technik, Sanitär, Fenster, Böden etc.)
- Offene Empore als Galerie, Arbeits- oder Gästebereich nutzbar
- Modernes Badezimmer mit Regendusche
- Fußbodenheizung & Gas-Etagenheizung
- Großer Kellerraum mit ca. 12 m²
- Sofort bezugsfrei – keine Wartezeit
- Ruhige Lage mit guter Anbindung und Infrastruktur
- Vielseitige Gartennutzung – Spielplatz, Rückzugsort oder Gemüsebeet

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap