

Zuhause mit Aussicht - Ihre Ruheoase über den Dächern von Wels



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/248

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zellerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,55 m ²
Nutzfläche:	56,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	795,00 €
Kalmtiete (netto)	600,00 €
Kalmtiete	795,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH

 IMMOQUELLE

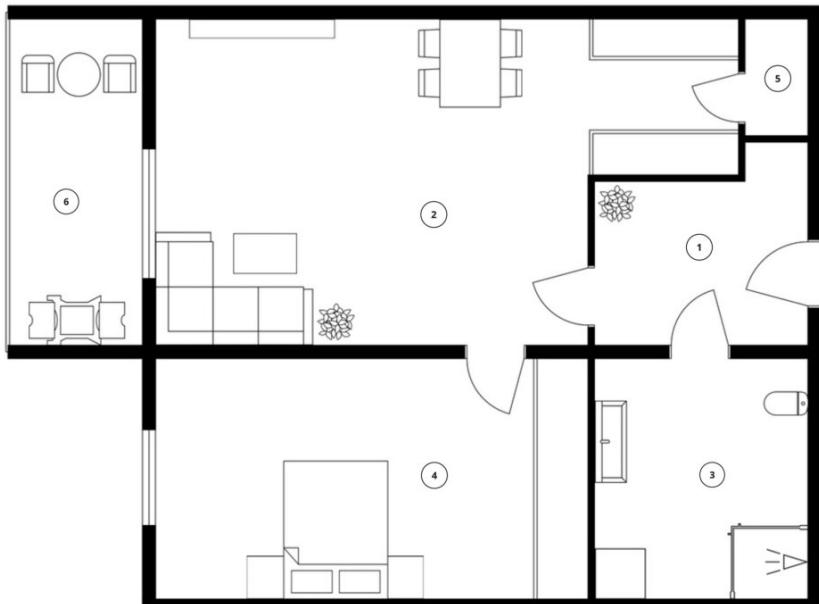


 IMMOQUELLE





GRUNDRISSPLAN



**Zuhause mit Aussicht -
Ihre Ruheoase über den
Dächern von Wels**



Adresse: Zellerstraße 74/21, 4600 Wels

01 VORRAUM	ca. 4,69 m ²
02 WOHNEN & ESSEN	ca. 23,48 m ²
03 BADEZIMMER	ca. 6,08 m ²
04 SCHLAFZIMMER	ca. 13,63 m ²
05 SPEIS	ca. 1,67 m ²

Wohnfläche: ca. 49,55 m²

06 LOGGIA ca. 7,40 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Dezember 2025

Verkauf:

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

Objektbeschreibung

Zuhause mit Aussicht - Ihre Ruheoase über den Dächern von Wels

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia, Tiefgarage und perfekter Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten des beliebten Welser Stadtteils Laahen, in einer ruhigen Seitenstraße mit grünem Umfeld, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung - ein ideales Refugium für Singles und Paare, die modernes Wohngefühl mit urbaner Ruhe verbinden möchten.

Schon beim Betreten der Wohnung im 3. Obergeschoss eröffnet sich ein durchdachter Grundriss, der Funktionalität und Wohnkomfort vereint. Direkt links vom Eingang gelangen Sie in das moderne Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchwärmer – ausgestattet mit klaren Linien und hochwertiger Verfliesung.

Weiter führt der Weg in den offen gestalteten Wohn-Essbereich, der sich durch große Fenster, warme Parkettböden und eine moderne Einbauküche mit praktischer Kochzeile auszeichnet. Von der Küche aus betreten Sie eine separate Abstellkammer – ideal für Vorräte, Reinigungsgeräte oder alles, was im Alltag schnell griffbereit, aber ordentlich verstaut sein soll.

Angrenzend befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer, das sich harmonisch in den Wohnverlauf einfügt und ein wohliges Rückzugsgefühl vermittelt.

Ein absolutes Highlight ist die verglaste West-Loggia mit rund 7,4 m²: Der ideale Ort für Ihren Espresso am Nachmittag, ein gutes Buch oder laue Abende bei Sonnenuntergang. Dank der Verglasung lässt sie sich an kühleren Tagen schließen – und wird so zum erweiterten Wohnraum mit Blick ins Grüne.

Technisch überzeugt die Wohnung mit einer energieeffizienten Fernwärme-Fußbodenheizung, elektrisch steuerbaren Jalousien und einer kontrollierten Wohnraumlüftung – Komfort, der sich sehen und fühlen lassen kann.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, einen praktischen Lift, ein zugeordnetes Kellerabteil sowie die perfekte Infrastruktur: Das Nahversorgungszentrum Laahen mit Apotheke, Lebensmitteln, Friseur und Gastronomie liegt nur wenige Schritte entfernt. Die Welser Innenstadt und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar – ob mit dem Rad, dem Auto oder den Öffis.

Ein Wohnjuwel für alle, die urbanen Komfort mit einem Plus an Ruhe suchen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap