

Stilvoller Rückzugsort mit Loggia - Wohnen in Wels

 **IMMOQUELLE**



Objektnummer: 6674/256

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	70,20 m ²
Nutzfläche:	75,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

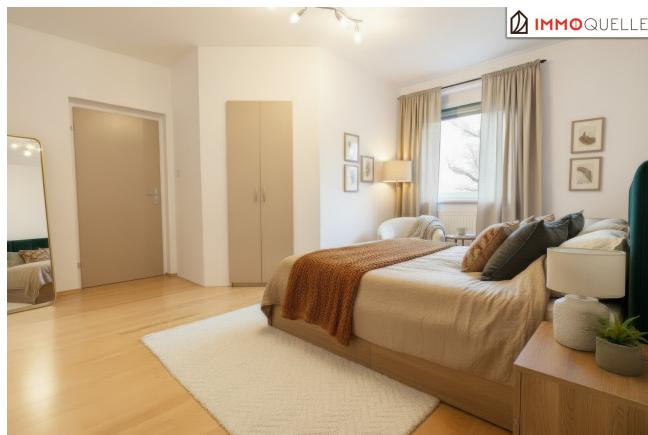
Ihr Ansprechpartner



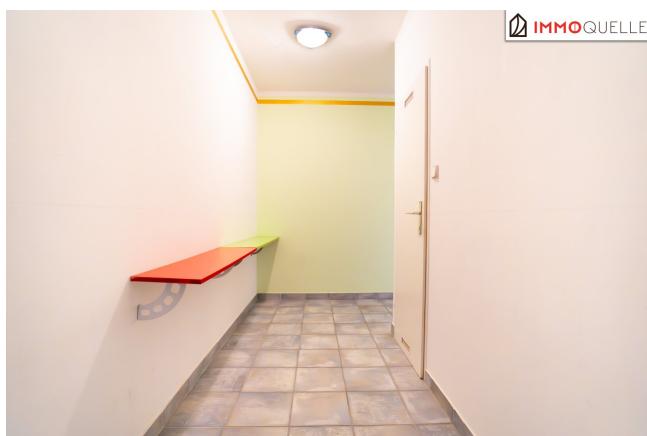
Martin Felbermair

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 6230465
H +43 676 6230465



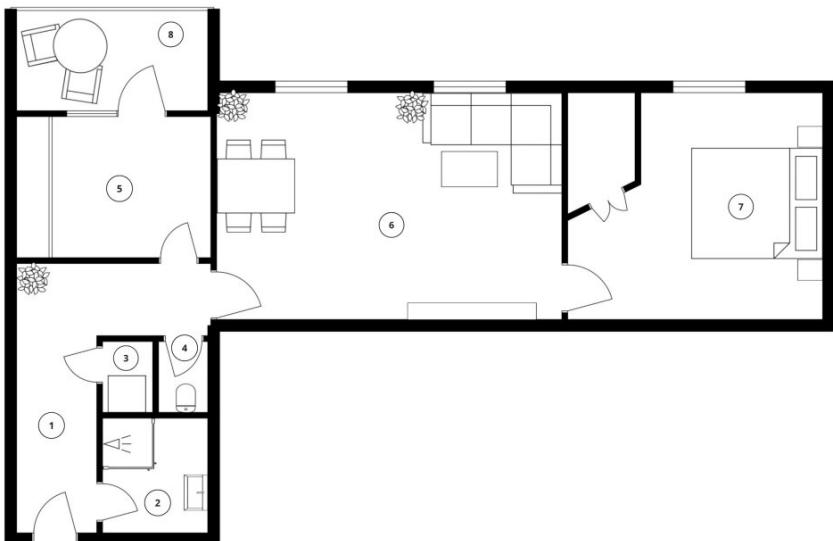
 IMMOQUELLE







GRUNDRISSPLAN



Stilvoller Rückzugsort mit Loggia - Wohnen in Wels

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumauflistung und ruhiger Lage



Adresse: Spöttlstraße 12, 4600 Wels

01	VORRAUM	ca. 9,16 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 3,61 m ²
03	AR	ca. 1,03 m ²
04	WC	ca. 1,06 m ²
05	KÜCHE	ca. 8,76 m ²
06	WOHNEN	ca. 26,67 m ²
07	SCHLAFEN	ca. 19,94 m ²

Wohnfläche: ca. 70,20 m²
08 LOGGIA ca. 5,36 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

Stilvoller Rückzugsort mit Loggia - Wohnen in Wels

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung und ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer gepflegten Eigentumswohnung in angenehmer Nachbarschaft, die sowohl durch ihre durchdachte Raumgestaltung als auch durch ihre ruhige, stadtnahe Lage überzeugt. Ob für Singles, Paare oder ruhesuchende Senioren: Diese 70 m² große Wohnung in der Spöttlstraße 12 in Wels bietet ein komfortables Wohngefühl und viel Platz für individuelle Entfaltung.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der nicht nur als klassischer Eingangsbereich fungiert, sondern geschickt die Funktionen der Wohnung zoniert. Rechter Hand befindet sich das modernisierte Badezimmer - kompakt, aber funktional - sowie ein separates WC. Daneben: ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenschluss, ideal für den Alltag.

Folgen Sie dem Flur weiter, öffnet sich die Wohnung zu ihrer vollen Großzügigkeit: Der Wohnbereich bildet das Herzstück – lichtdurchflutet, freundlich und offen gestaltet. Hier ist genug Platz für Sofa, Essplatz und Ihre persönlichen Wohnideen. Der angrenzende Küchenraum ist als eigener Raum abgetrennt, bietet ausreichend Arbeitsfläche und einen direkten Zugang zur überdachten Loggia. Diese blickgeschützte Freifläche lädt ein zum Frühstück im Freien, zum Lesen in der Abendsonne oder einfach dazu, die Ruhe zu genießen.

Besonders bemerkenswert: Die Blickachsen dieser Wohnung sind wohlüberlegt. Küche, Loggia und Wohnraum orientieren sich zur ruhigen Westseite - für Licht und Erholung zugleich.

Am Ende des Wohnbereichs gelangen Sie in das sehr großzügig geschnittene Schlafzimmer. Der separate, integrierte Schrankraum schafft hier zusätzliche Ordnung - ganz ohne das klassische Schrankgefühl.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1976, das durch eine angenehme Eigentümergemeinschaft besticht. Größere Rücklagen sind vorhanden, was zukünftige Investitionen absichert. Aktuell wird das Stiegenhaus neu gestrichen, und auch die Wohnungstüren werden erneuert - eine Maßnahme, die nicht nur optisch, sondern auch in Sachen Wertigkeit überzeugt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mit klassischen Radiatoren - effizient und zuverlässig. Fenster mit Mehrfachverglasung sorgen für ein gutes Raumklima, Fliesen und Laminatböden für angenehme Wohnlichkeit.

Rund um die Wohnanlage stehen zahlreiche freie Stellplätze zur Verfügung - unkompliziertes

Parken inklusive. Auch in puncto Infrastruktur bleiben keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Busanbindungen sowie Freizeitangebote erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Spöttlstraße verbindet städtisches Wohnen mit einem Gefühl der Abgeschiedenheit - ruhig, aber nicht abgelegen.

Diese Wohnung ist der ideale Ort für alle, die Wert auf Ruhe, Raum und gepflegtes Wohnen legen - sei es als neues Zuhause oder als langfristige Investition.

Interesse geweckt?

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

Ihr neues Zuhause? Bereit zum Einziehen.

Ob als erstes Eigenheim, Rückzugsort oder langfristige Wertanlage – diese Wohnung verbindet Stil, Substanz und Lage auf bemerkenswerte Weise. Sofort bezugsfrei, liebevoll gepflegt und in begehrter Lage. Jetzt besichtigen, verlieben, einziehen.

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 für 3D-Visualisierung

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap