

## **Weitblick in zentraler Lage**



**Objektnummer: 6674/271**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	73,07 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Schuster**

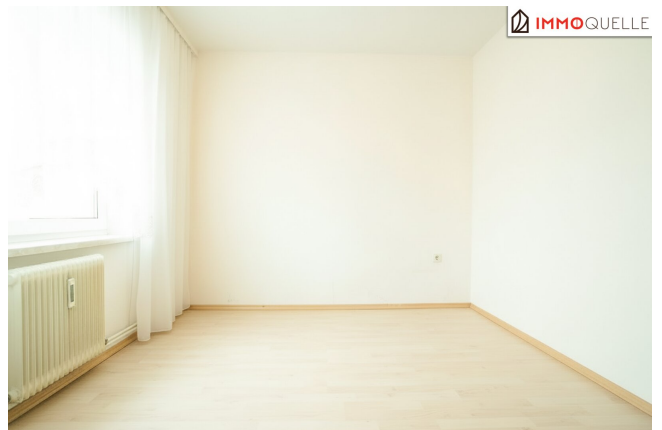
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

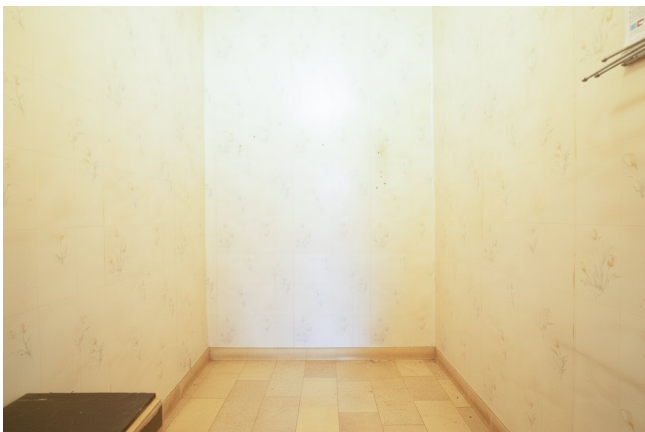
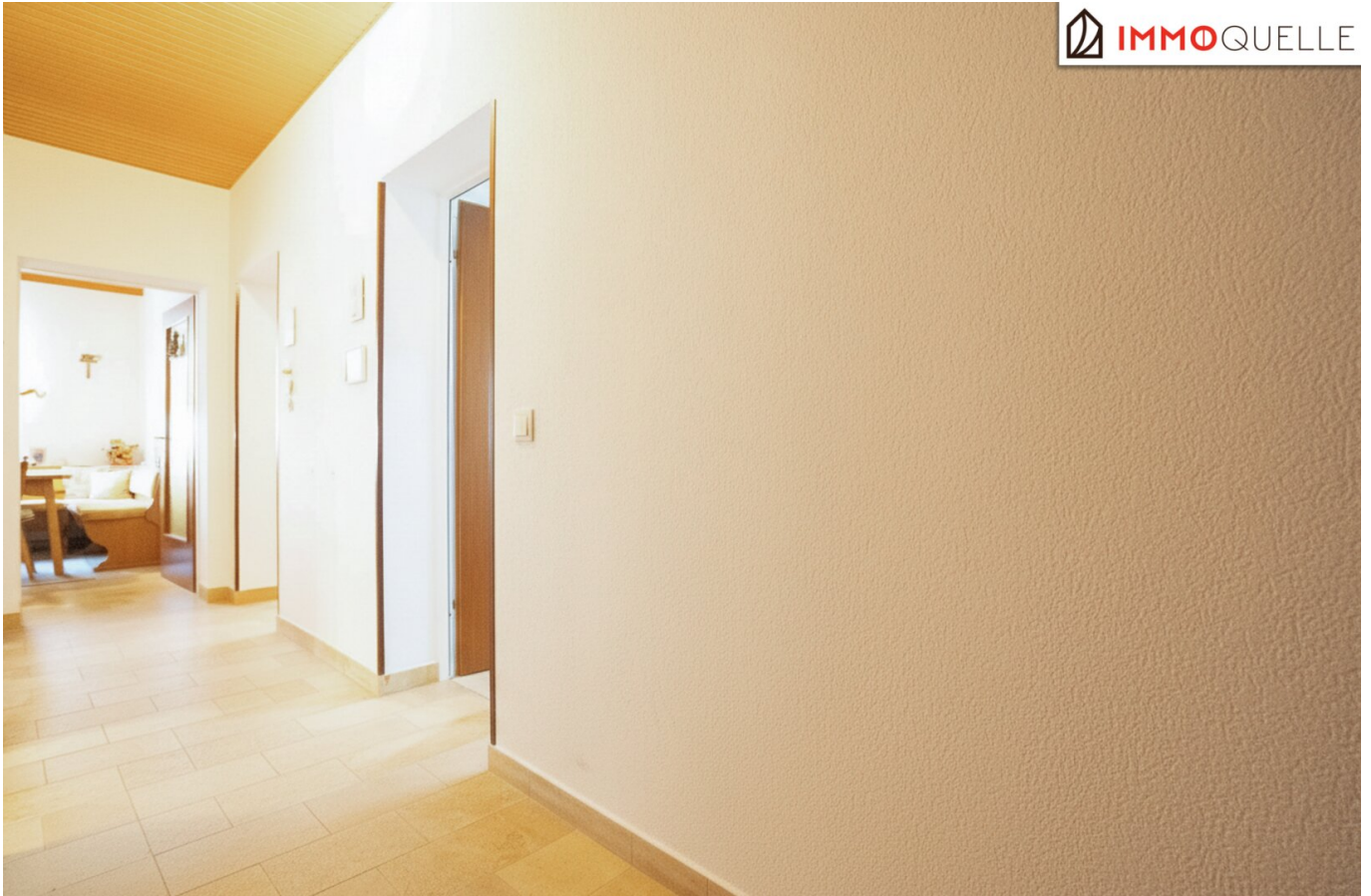
T +43 676 5208541  
H +43 676 5208541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

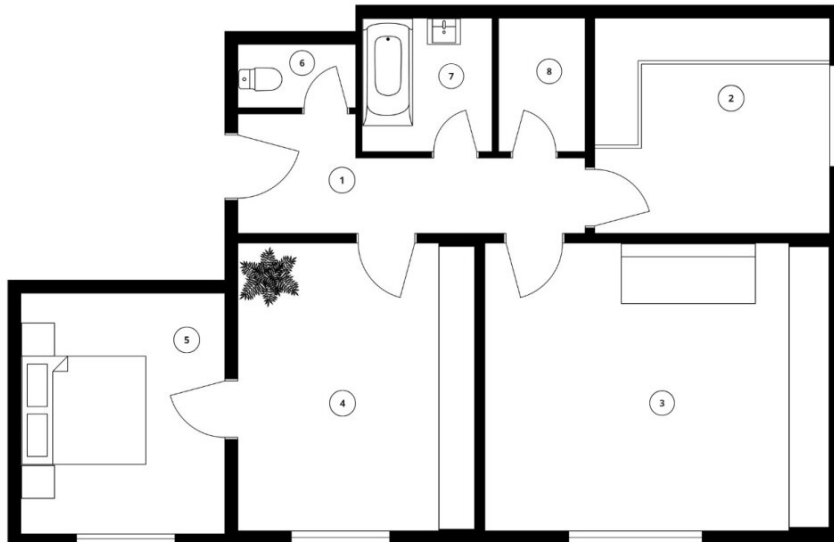








## GRUNDRISSPLAN



### Weitblick in zentraler Lage

Komfort trifft Potenzial im 7. Stock mit Fernblick,  
Tiefgaragenplatz & perfekter Raumaufteilung



Adresse: Sauserstraße 3, 4600 Wels

01	VORRAUM	ca. 6,26 m <sup>2</sup>
02	KÜCHE	ca. 10,10 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN	ca. 22,44 m <sup>2</sup>
04	SCHLAFEN	ca. 16,06 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER	ca. 10,35 m <sup>2</sup>
06	WC	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
07	BADEZIMMER	ca. 3,66 m <sup>2</sup>
08	AR	ca. 2,85 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 73,07 m<sup>2</sup>

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

Stand: Februar 2026

Verkauf:



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

## Objektbeschreibung

### Komfort trifft Potenzial im 7. Stock mit Fernblick, Tiefgaragenplatz & perfekter Raumaufteilung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ! Diese gepflegte Eigentumswohnung im 7. Stock in Wels vereint lichtdurchfluteten Wohnkomfort mit Fernblick und einem klar strukturierten Grundriss - perfekt für Paare, urbane Singles oder Investoren mit Weitsicht.

Auf 73,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich hier ein **durchdachter Rückzugsort** mit Potenzial: für mehr Lebensqualität, stilvolle Selbstnutzung oder langfristige Wertentwicklung.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein zentraler Flur, der sich wie ein Rückgrat durch die Wohnung zieht und alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Auf der linken Seite befinden sich das separate WC - ein praktischer Komfort im Alltag, sowie das gepflegte Badezimmer mit Badewanne, in dem Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen. Direkt dahinter liegt ein kompakter Abstellraum, ideal für Stauraum und Haushaltsgeräte.

Geradeaus eröffnet sich die nordseitig ausgerichtete Küche mit Fenster - funktional ausgestattet, hell durch Tageslicht und mit **freiem Blick in die Ferne**. Ob Frühstück am Morgen oder schneller Kaffee zwischendurch: Hier beginnt der Tag mit Klarheit und Ausblick.

Auf der rechten Seite des Flurs entfaltet sich der private Wohnbereich - alle Räume nach Osten ausgerichtet, mit sanftem **Sonnenlicht ab den frühen Morgenstunden**. Zunächst das großzügige Wohnzimmer mit breiten Fensterflächen: ein heller, einladender Raum mit herrlichem Ausblick über die Dächer von Wels. Genießen Sie hier einen stillen Moment am Abend, eine Tasse Kaffee am Morgen - oder den Sonnenaufgang ganz für sich allein.

Angrenzend liegen zwei weitere Zimmer, geschickt miteinander verbunden. Ob als Schlafzimmer und Büro, als Rückzugsort mit Ankleide oder für Homeoffice und Gäste - hier ist Raum für Ihre Ideen. Die Verbindung schafft Flexibilität, ohne den Charakter einzelner Räume zu verlieren.

Im Haus befinden sich zwei Aufzüge, die Sie bequem bis vor Ihre Wohnungstür bringen. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und **ein eigener Tiefgaragenplatz** garantiert entspanntes Ankommen - auch mitten in der Stadt.

-----

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

-----

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **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 <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap