

**Wohnen mit Leichtigkeit - Sonnige 2-Zimmer-Wohnung als  
Erstbezug nach Sanierung - mit durchdachtem Grundriss  
in ruhiger Welser Lage**



**Objektnummer: 6674/368**

**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>                      | 1959                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert           |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 12,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 174,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,37                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 799,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 649,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 799,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Felbermair**

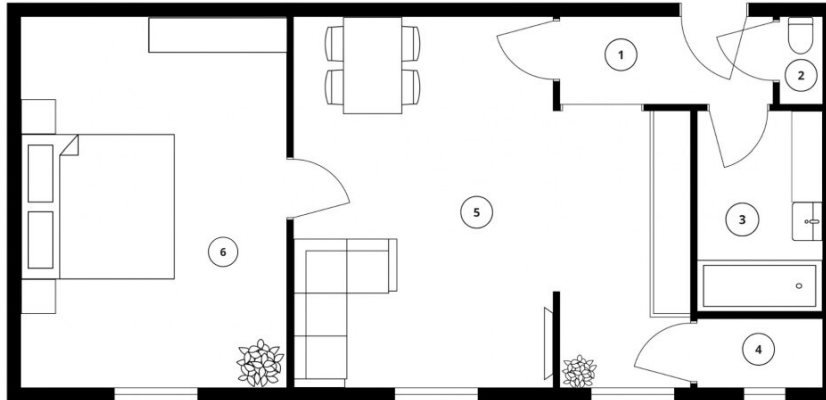
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28







## GRUNDRISSPLAN



### Wohnen mit Leichtigkeit

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung als Erstbezug nach Sanierung - mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Welser Lage



Adresse: Ferdinand-Wiesinger-Straße 6, 4600 Wels

- 01 VORRAUM
- 02 WC
- 03 BADEZIMMER
- 04 AR
- 05 WOHNEN/KOCHEN
- 06 SCHLAFEN

**Wohnfläche:** ca. 57,00 m<sup>2</sup>

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

Stand: Juli 2026

Verkauf:



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

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Leichtigkeit

### **Sonnige 2-Zimmer-Wohnung als Erstbezug nach Sanierung - mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Welser Lage**

Willkommen in der Ferdinand-Wiesinger-Straße 6 in Wels und in einer 2-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnambiente mit einer intelligenten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Als Erstbezug nach Sanierung bietet sie beste Voraussetzungen für alle, die ohne Umwege in ein neues Zuhause einziehen möchten.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Gleich zu Beginn befinden sich das separate WC sowie das modern gestaltete Badezimmer mit Badewanne, die gleichzeitig als Dusche genutzt werden kann. Eine großzügige Waschtischanlage mit praktischer Ablagefläche rundet diesen Bereich stilvoll ab.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier verbinden sich Kochen, Wohnen und Genießen zu einem großzügigen Lebensraum, der durch seine angenehme Offenheit und die großen Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt.

Die neue Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet den idealen Rahmen für gemeinsames Kochen oder entspannte Abende mit Familie und Freunden. Direkt anschließend sorgt ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Ruhig vom Wohnbereich getrennt befindet sich das Schlafzimmer. Es schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie eine gemütliche Schlafatmosphäre.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet als modernes Zuhause ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage.

## Interesse geweckt?

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

-----  
Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at  
-----

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 <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