

Wohnen auf zwei Ebenen – Moderne 3-Zimmer-Maisonette nahe Tiergarten Wels



Wohnzimmer

Objektnummer: 3465/566

Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	86,45 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	5,37 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	216.000,00 €
Betriebskosten:	200,78 €
Heizkosten:	76,85 €
USt.:	33,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



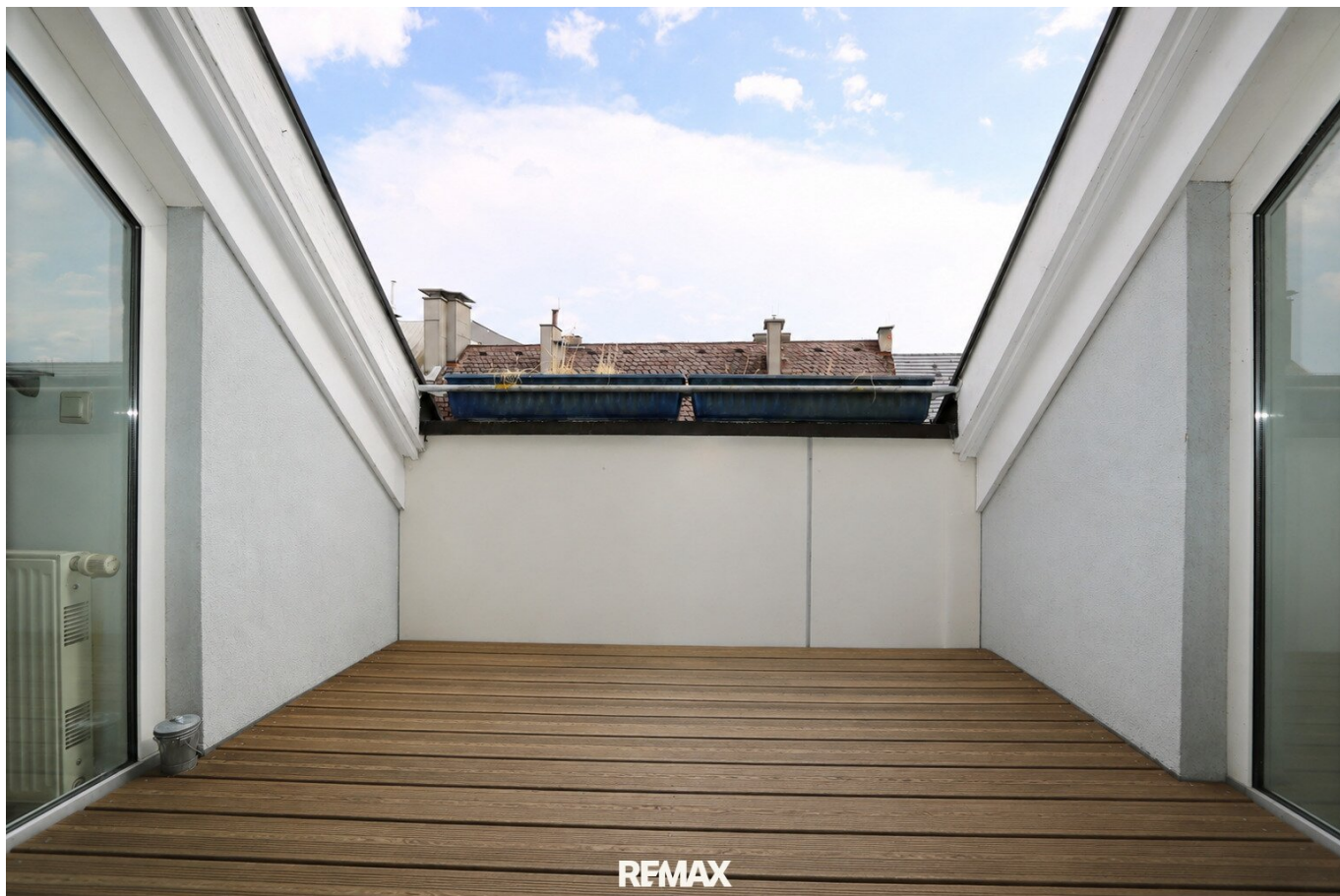
Jens Tenschert

REMAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH
Pfarrgasse 34/02
4600 Wels

T +43 7242 21 40 47







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wels! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 86,45 m² Wohnnutzfläche den perfekten Rückzugsort für alle, die Komfort, Raum und eine zentrale Lage schätzen.

Der Besichtigungstag findet am Samstag, 22.08.2026 von 09:00 bis 12:00 Uhr statt. Eine Anmeldung und Terminbuchung sind unbedingt erforderlich!

[Hier geht's zur Terminbuchung!](#)

?? Urban wohnen mit Raum auf zwei Ebenen: In Wels präsentiert sich diese Wohnung mit einer Aufteilung, die besonders für Familien spannend ist: Rückzug und gemeinsames Leben sind räumlich angenehm voneinander getrennt. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein großzügiges Bad, separates WC, Vorraum und ein praktischer Abstellraum.

?? Oben wird gewohnt, gekocht und gelebt: Über die innenliegende Treppe öffnet sich im Dachgeschoss ein rund 46,17 m² großer Wohnbereich, der Wohnzimmer, Küche und Essplatz zu einer großzügigen gemeinsamen Ebene verbindet. Der Grundriss schafft dabei verschiedene Zonen, ohne sie durch Wände voneinander abzuschotten – vom entspannten Sofaabend bis zum gemeinsamen Essen. Direkt anschließend erweitert eine große Terrasse den Wohnraum ins Freie.

? Die beiden Zimmer im darunterliegenden Geschoss lassen sich als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlichem Rückzugsraum nutzen. Besonders praktisch ist die funktionale Trennung der Nebenräume: Bad und WC sind separat angeordnet, während der Abstellraum unmittelbar beim Vorraum zusätzlichen Stauraum bietet. Die in den Plänen dargestellte Möblierung dient dabei lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich.

? **Wels als Verkehrsdrehscheibe:** Die Stadt bietet einen wesentlichen Standortvorteil für alle, deren Alltag nicht an der Stadtgrenze endet. Der Welser Hauptbahnhof ist ein bedeutender regionaler Verkehrsknoten mit Zug-, S-Bahn- und Busverbindungen. Damit ist Wels insbesondere für Pendler und Familien mit unterschiedlichen Arbeitsorten interessant.

?? Gleichzeitig profitiert Wels von seiner verkehrsgeografisch zentralen Position in Oberösterreich und der Einbindung in überregionale Verkehrsachsen. Die Verbindung aus Bahn, Autobahnanbindung und städtischer Infrastruktur macht den Standort flexibel – egal, ob der Arbeitstag Richtung Linz führt oder Termine außerhalb der Stadt anstehen.

? Insgesamt entsteht hier ein Wohnkonzept mit einem reizvollen Wechsel der Ebenen: unten die privaten Räume, oben ein großzügiger gemeinsamer Lebensmittelpunkt samt Terrasse.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese attraktive Wohnung in Wels, die Ihnen Raum für

Ihr neues Kapitel bietet! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen, Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Bildern und Plänen sind nicht verbindlich. Dienen nur der Übersicht. Die Bilder wurden mit KI optimiert.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap