

**Ruhiges Wohnen mit Grünblick - Kompakte
2-Zimmer-Wohnung mit Morgensonne, Innenhofblick und
Erstbezug nach Sanierung**



Objektnummer: 6674/407

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	46,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	744,36 €
Kaltmiete (netto)	589,42 €
Kaltmiete	744,36 €
Betriebskosten:	154,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



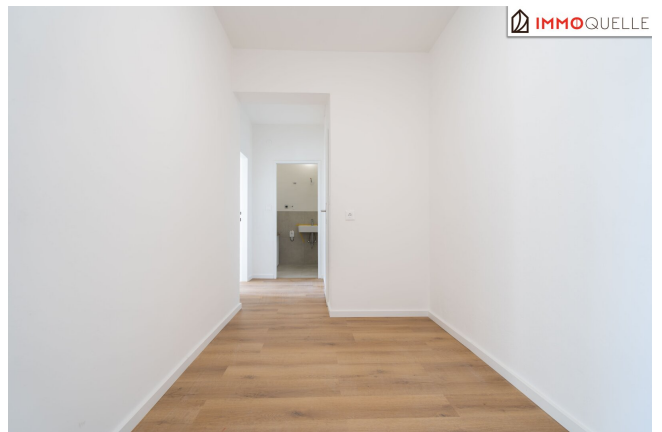
Adrian Schuster

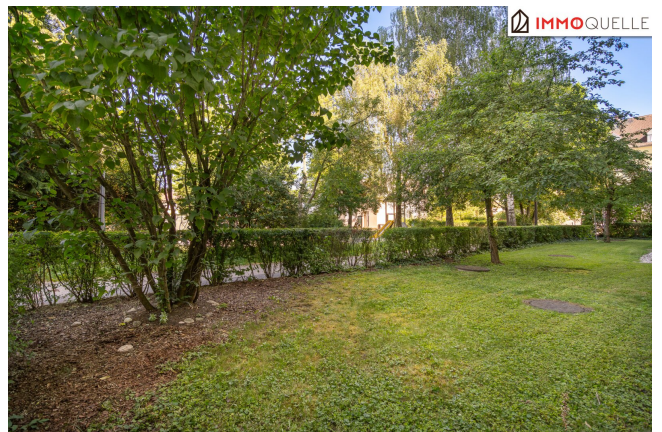
IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541



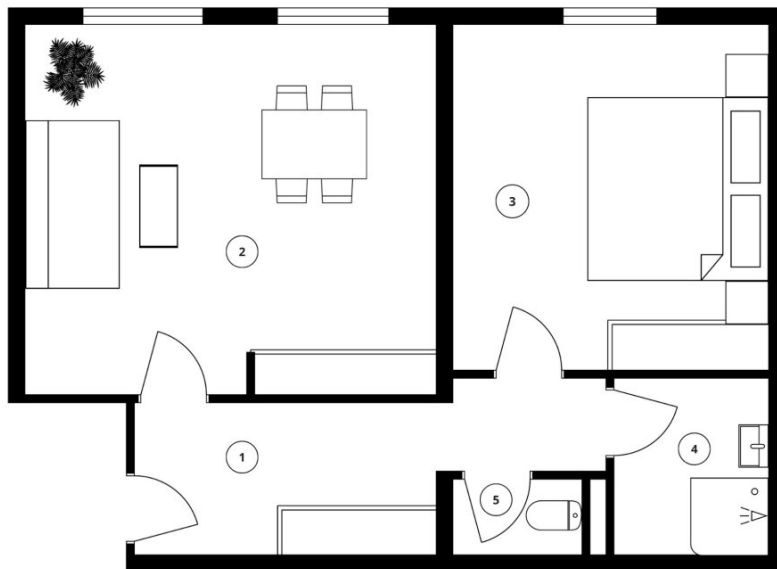








GRUNDRISSPLAN



Ruhiges Wohnen mit Grünblick

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Morgensonne,
Grünblick und Erstbezug nach Sanierung



Adresse: Holterstraße 11, 4600 Wels

01	VORRAUM	ca. 8,28 m ²
02	WOHNEN/KOCHEN	ca. 19,76 m ²
03	SCHLAFEN	ca. 13,54 m ²
04	BADEZIMMER	ca. 3,91 m ²
05	WC	ca. 1,27 m ²

Wohnfläche: ca. 46,75 m²

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

Stand: September 2026

Verkauf:



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

Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen mit Grünblick

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Morgensonne, Grünblick und Erstbezug nach Sanierung

Willkommen in der Holterstraße 11 in Wels - an einem Ort, der ruhiges Wohnen, praktische Alltagstauglichkeit und angenehme Weite miteinander verbind. Diese Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich als Erstbezug. Ein Zuhause, das frisch, klar und bereit für neue Geschichten ist.

Im 4. Obergeschoss entfaltet sich diese 2-Zimmer-Wohnung auf rund 46,75 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung. Bereits der Vorraum mit ca. 8,28 m² schafft einen angenehmen Empfang und verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung auf ruhige, übersichtliche Weise. Von hier aus gelangen Sie in den Wohn- und Kochbereich, in das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie in das separate WC.

Der ca. 19,76 m² große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entstehen kurze Wege, ein offenes Wohngefühl und genau jener Platz, an dem Alltag und Entspannung harmonisch zusammenfinden. Kochen, Essen, Lesen, Arbeiten oder einfach zur Ruhe kommen - dieser Raum passt sich dem Leben an.

Das Schlafzimmer bildet einen ruhigen Rückzugsbereich innerhalb der Wohnung. Durch die klare Anordnung der Räume entsteht eine schöne Trennung zwischen Wohnen und Schlafen.

Das Badezimmer wird mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet und sorgt damit für zusätzlichen Komfort im täglichen Gebrauch.

Der schöne Ausblick verleiht der Wohnung eine besondere Leichtigkeit. Im Haus steht ein Aufzug zur Verfügung, der Sie bequem in das 4. Obergeschoss bringt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das praktische Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine frisch sanierte Mietwohnung mit schöner Aussicht, guter Raumaufteilung und ruhiger Lage suchen. Ein kompaktes Zuhause mit klarer Linie und einem Wohngefühl, das bereits beim ersten Betreten spürbar wird.

Interesse geweckt?

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

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap