

**Lebenswert Wohnen - Wels! Barrierefrei erreichbare
Neubauwohnung in Wels mit privatem Freiraum, Lift,
Kellerabteil und Stellplatz Provisionsfrei für den Käufer**



Objektnummer: 6674/351

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	303.673,91 €

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

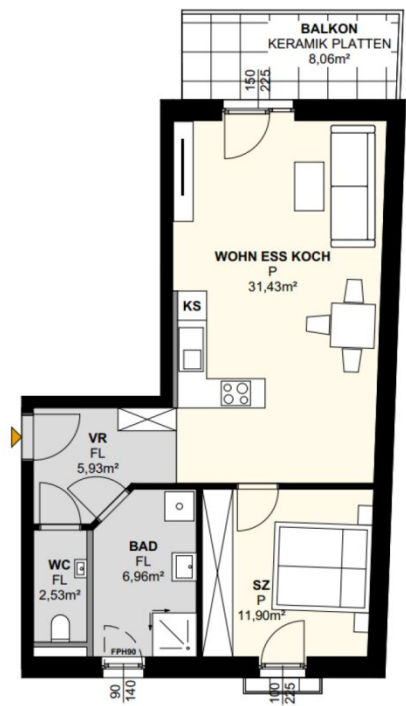
IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Haus B
TOP B05 | 2. Obergeschoss



WOHN ESS KOCH	31.43 m²
SCHLAFZIMMER	11.90 m²
VORRAUM	5.93 m²
BAD	6.96 m²
WC	2.53 m²
SUMME	58.75 m²

BALKON 8.06 m²



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht im Preis beinhaltet. Minimale Änderungen in Bezug auf den Grundriss sowie Änderungen durch bauliche Vorgaben sind seitens des Bauträgers möglich. Diese Skizzen können Sonderausstattungen enthalten.

Alle Plandarstellungen sind nicht maßstäblich!

Objektbeschreibung

Komfortable Neubauwohnung in zentraler Lage von Wels – modern, barrierefrei erreichbar und mit privatem Freiraum. Diese Wohneinheit ist Teil eines überschaubaren Wohnprojekts mit nur 13 Eigentumswohnungen in zwei Häusern. Der durchdachte Grundriss, die hochwertige Ausstattung, der eigene Außenbereich sowie Kellerabteil und zugeordneter Stellplatz schaffen ein Zuhause, das den Alltag angenehm einfach macht.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die zentral wohnen möchten, kurze Wege schätzen und langfristig auf Komfort, Sicherheit und Wohnqualität setzen. Ob als neues Zuhause nach dem Verkauf eines größeren Hauses, als pflegeleichte Stadtwohnung oder als wertbeständige Anlage: Hier verbinden sich moderne Neubauqualität, gute Erreichbarkeit und ein angenehmes Wohngefühl.

Wels im Blick. Rendite im Fokus

Moderne 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit rund 3,25 % Rendite, großzügigem Wohnbereich und Balkon im Neubauprojekt „Das Loy - Wels“

Mitten in Wels entsteht mit „Das Loy – Wels“ ein Neubauprojekt, das zentrale Lage, klare Architektur und nachhaltige Vermietbarkeit verbindet – die Basis für eine planbare Kapitalanlage. Top B05 liegt im 2. Obergeschoss von Haus B (Karl-Loy-Straße 8, 4600 Wels) und bietet auf rund 58,75 m² eine gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, hoher Deckenhöhe und moderner Ausstattung.

Über den 5,93 m² großen Vorraum gelangt man in die einzelnen Bereiche der Wohnung. Badezimmer und separates WC sind kompakt im Eingangsbereich angeordnet und sorgen für eine funktionale Trennung vom eigentlichen Wohnbereich. Das 6,96 m² große Badezimmer bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort, ergänzt durch ein separates WC mit 2,53 m².

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der 31,43 m² große Wohn- und Essbereich. Die offene Gestaltung schafft Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem zusammenhängenden Raum und lässt die Wohnung großzügig wirken. Von hier aus führt der direkte Zugang auf den 8,06 m² großen Balkon, der den Wohnbereich um eine attraktive Freifläche erweitert.

Das 11,90 m² große Schlafzimmer liegt räumlich vom Wohnbereich getrennt und bietet genügend Fläche für einen komfortablen Schlaf- und Rückzugsbereich. Durch die klare Anordnung der Räume entstehen kurze Wege und eine effiziente Nutzung der gesamten Wohnfläche.

Ein eigenes Kellerabteil und ein zugeordneter Parkplatz ergänzen das Angebot. Lift, Barrierefreiheit und Gemeinschaftsräume sorgen zusätzlich für hohe Vermietungsqualität. Die Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant.

Für Kapitalanleger bietet das Projekt einen entscheidenden Vorteil: Der Bauträger garantiert für die ersten zwei Jahre nach Vermietung eine Nettokaltmiete von € 14,00 je m². Das nimmt Ihnen als Investor das größte Risiko einer Neubau-Kapitalanlage - die Anlaufphase und macht Ihre Erträge von Beginn an planbar. Hinzu kommt die Bauqualität: Niedrigenergiebauweise, Fernwärmeversorgung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie ein barrierefreier Zugang mit Personenlift reduzieren die Betriebskosten für Ihre Mieter und erhöhen die langfristige Attraktivität der Wohnung - ein Pluspunkt für Vermietung und einen späteren Wiederverkauf.

Interesse an der Kapitalanlage?

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir stellen Ihnen gerne die vollständige Renditeberechnung sowie alle Details zu dieser Einheit zusammen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap