Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in Wels



Objektnummer: 6674/411

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1945
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	510,00 m²
Bürofläche:	147,00 m²
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	625.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels





















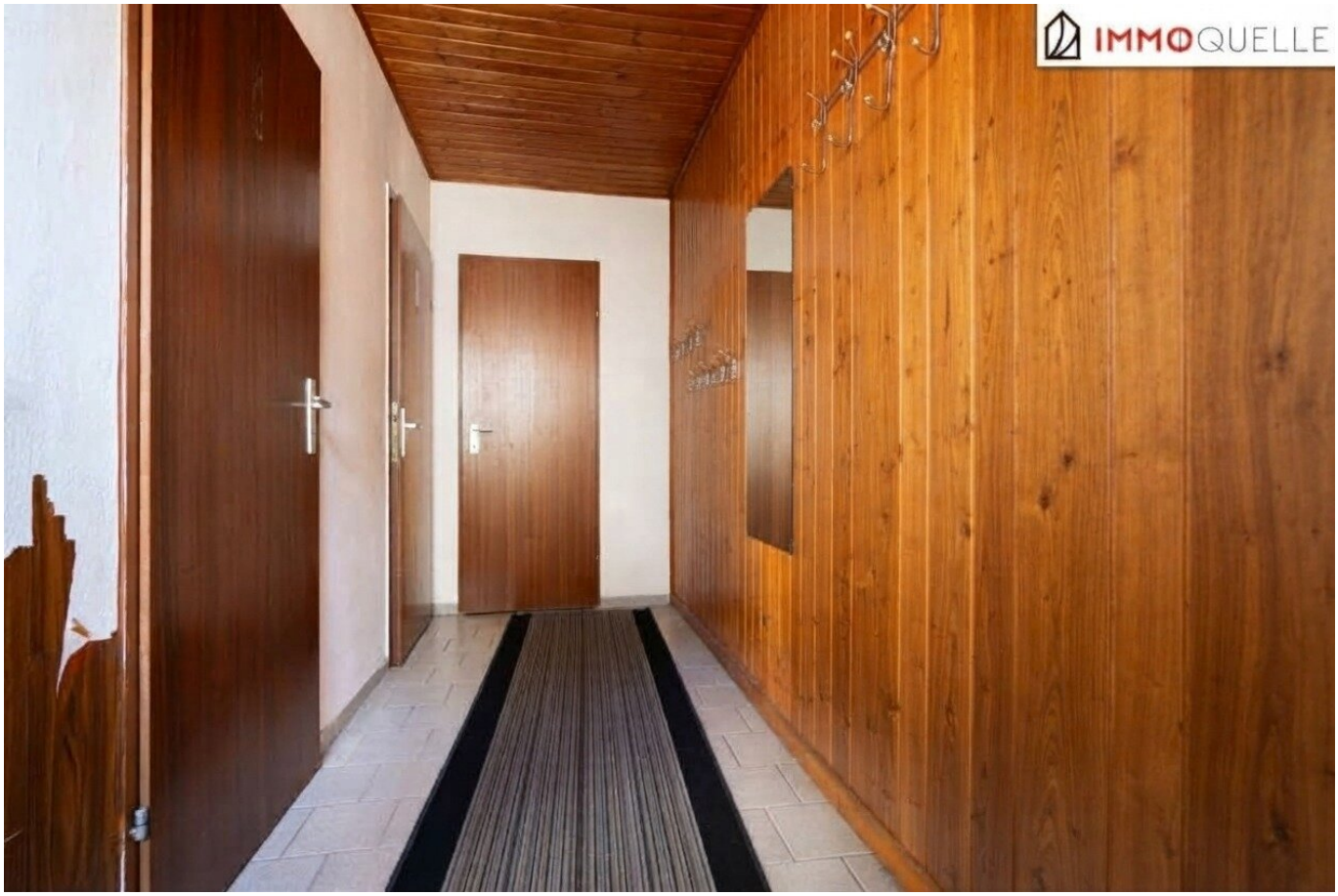










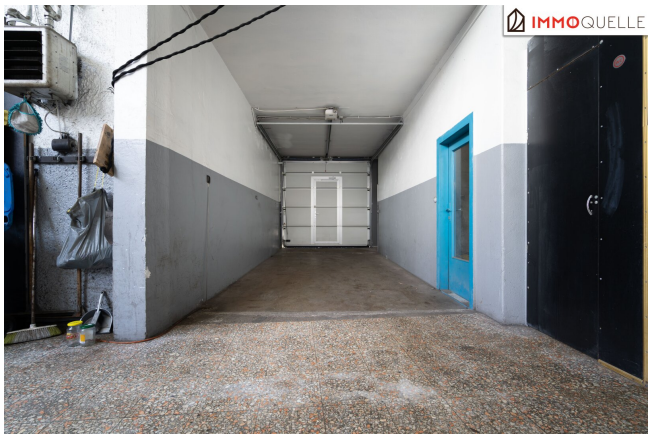




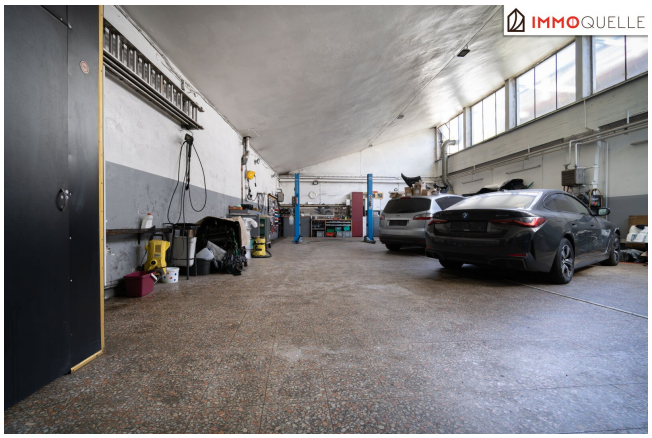








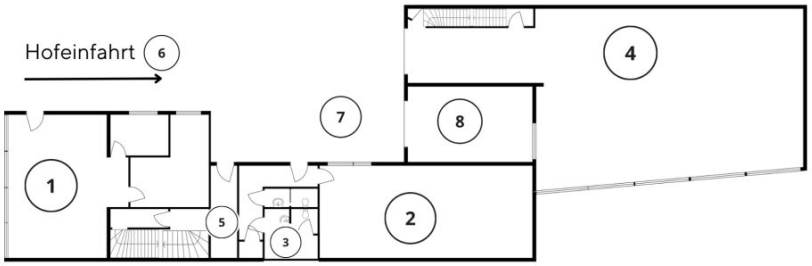






GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Wo Wohnen und Arbeiten zusammenfinden

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Terrasse, Werkstatt, Garage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Wels



Adresse: Salzburger Straße 28, 4600 Wels

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 65,00 m²
02	SEMINARSAAL	ca. 62,00 m²
03	WASCHRAUM	ca. 20,00 m²
04	WERKSTAAT/HAALE	ca. 151,00 m²
05	VORRAUM	ca. 13,00 m²
Nutzfläche:		**ca. 326,00 m²**
06	HOFEINFAHRT	ca. 166,00 m²
07	Parkplätze 4-6 Autos	
08	GARAGE	ca. 30,00 m²

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

Stand: Oktober 2026

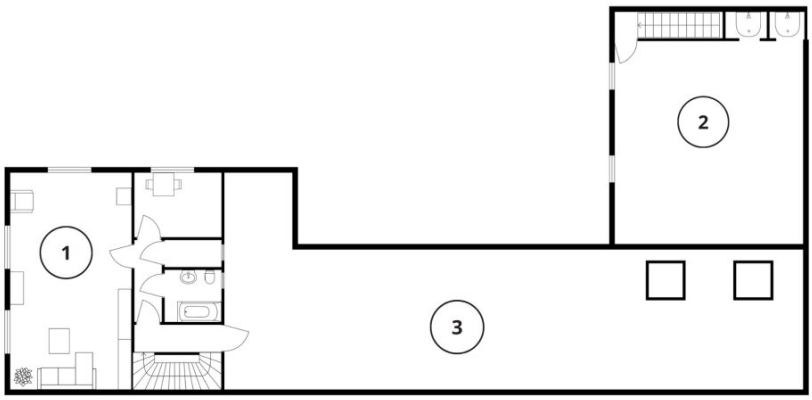
Verkauf:

IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN

1. Obergeschoss



Wo Wohnen und Arbeiten zusammenfinden

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Terrasse, Werkstatt, Garage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Wels



Adresse: Salzburger Straße 28, 4600 Wels

01	WOHNUNG	ca. 56,00 m²
02	BÜRO	ca. 28,00 m²
Nutzfläche:		**ca. 84,00 m²**
03	TERRASSE	ca. 98,00 m²

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

Stand: Oktober 2026

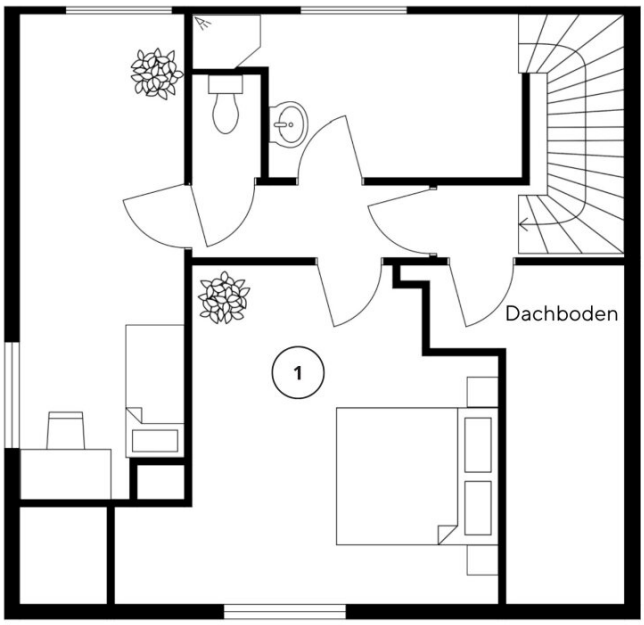
Verkauf:

IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN

2. Obergeschoss



Wo Wohnen und Arbeiten zusammenfinden

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Terrasse, Werkstatt, Garage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Wels



Adresse: Salzburger Straße 28, 4600 Wels

01 WOHNUNG	ca. 57,00 m²
Wohnfläche:	**ca. 57,00 m²**

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

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Wo Wohnen und Arbeiten zusammenfinden

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großzügiger Terrasse, Werkstatt, Garage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Wels

In der Salzburger Straße 28 in 4600 Wels befindet sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus auf einem rund 595 m² großen Grundstück. Die Kombination aus Wohn-, Geschäfts-, Büro-, Lager- und Werkstattflächen schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie besonders interessant für Selbstständige, Unternehmen, Investoren, Familien mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bietet insgesamt rund 326 m² Nutzfläche. Hier befinden sich ein Geschäftslokal, ein großer Seminar- beziehungsweise Lagerraum, Waschräume sowie eine großzügige Werkstatt beziehungsweise Halle mit ca. 151 m². Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Garage mit ca. 30 m². Die Hofeinfahrt umfasst rund 166 m² und bietet Platz für etwa vier bis sechs Fahrzeuge - ein praktischer Vorteil sowohl für den privaten Alltag als auch für eine betriebliche Nutzung.

Im ersten Obergeschoss setzt sich die vielseitige Raumstruktur fort. Neben rund 56 m² Wohnfläche steht ein Büro über der Werkstatt mit ca. 28m2 zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 98 m², die viel Platz für Erholung, gesellige Stunden oder einen privaten Rückzugsbereich im Freien bietet.

Das zweite Obergeschoss ergänzt den Wohnbereich um weitere ca. 57 m². Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Zusätzlich steht ein Dachbodenbereich als praktische Stellfläche zur Verfügung. Die Aufteilung über mehrere Ebenen ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen, Arbeiten und privaten Rückzugsbereichen.

Die Immobilie präsentiert sich auch auf technischer Seite gepflegt und zeitgemäß. Das Dach wurde im Jahr 2015 saniert, 2019 kamen neue Tore hinzu. Seit 2023 werden die Wohn- und Verkaufsbereiche über Fernwärme beheizt, während für die Werkstatt eine separate Heizlüfter zur Verfügung stehen.

Profitieren Sie sofort von Mieteinnahmen. Aktuell ist im EG die Gewerbefläche sowie die Werkstatt gut vermietet.

Die Widmung M unterstreicht zusätzlich die flexiblen Möglichkeiten der Liegenschaft für Wohnen, Arbeiten und gewerbliche Nutzung.

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

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 <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap