

**WELS: Wohnen mit Charakter | Stilvolle Altbauwohnung  
im Herzen von Wels mit einzigartigem Maisonetten-Flair!**



**Objektnummer: 2488/124**

**Eine Immobilie von SCHNEEWEIS real estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die aktuellen Energiekosten sind abhängig von der Marktsituation.

### Provisionsangabe:

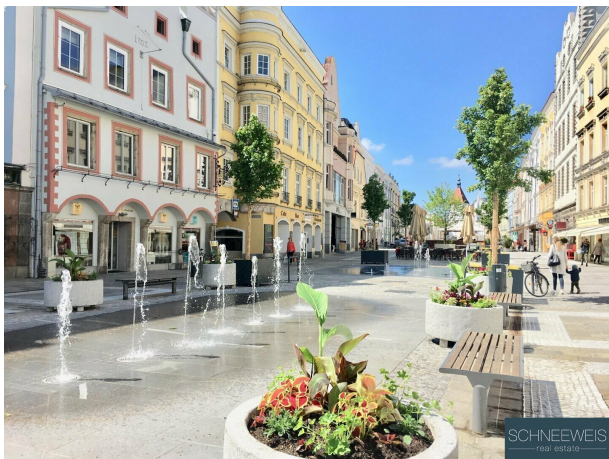
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Schneeweis

SCHNEEWEIS real estate  
Doktor-Koss-Straße 14  
4600 Wels



## Objektbeschreibung

### **SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“**

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-realestate.at](mailto:js@schneeweis-realestate.at)  
[www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)

Die hochinteressante Liegenschaft direkt am Stadtplatz in Wels besticht durch ihre zentrale Lage im Herzen der Stadt. Der historische Stadtplatz ist das pulsierende Zentrum von Wels und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und kulturellem Erbe. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Boutiquen, Fachgeschäfte und Supermärkte, die den täglichen Bedarf erfüllen. Zudem sind Banken, Apotheken und medizinische Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Die gastronomische Vielfalt am Stadtplatz und in den angrenzenden Nebengassen lädt mit Cafés, Restaurants und Bars zum Verweilen ein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Wels ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in regionale und überregionale Ziele. Zudem ist die Immobilie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Für den Individualverkehr sind die Autobahnen A1 und A25 schnell erreichbar, was eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Wels bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Entlang des idyllischen Treppelwegs an der Traun laden vier verschiedene Laufstrecken des "Laufdorados" zu sportlichen Aktivitäten ein. Kulturell Interessierte kommen in den zahlreichen Museen, Galerien und Theatern der Stadt auf ihre Kosten. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte am Stadtplatz statt, die das kulturelle Leben bereichern. Die Lage am Stadtplatz vereint somit urbanes Leben mit exzellenter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, was sie zu einem äußerst attraktiven Standort macht.

### SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-realestate.at](mailto:js@schneeweis-realestate.at)  
[www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)

Sie erreichen Ihr zukünftiges Eigenheim bequem in der 2. Etage mit dem Lift. Ihnen steht unter anderem eine kleine, aber feine Einbauküche zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt Ihr neues Zuhause über ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich separat angrenzend. Ein kleines Schlafzimmer, das sich ideal auch als Büro nutzen lässt, sowie der zusätzliche Wohn- und Essbereich mit Treppenzugang im Maisonette-Stil (obere Ebene) vervollständigen dieses attraktive Objekt für Altbauliebhaber.

**Weitere Fotos und Informationen, sowie Ihre persönliche Virtuelle Besichtigungsmöglichkeit über ihren zukünftigen Wohnraum finden Sie auf SCHNEEWEIS real estate [www.schneeweis-realestate.at](http://www.schneeweis-realestate.at)**

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Verständnis, dass Anfragen bzw. weitere Auskünfte (Exposé) nur schriftlich mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap