

**Exklusives Wohngefühl trifft Stadtleben - Elegante  
Neubau-Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse,  
zwei Bädern und idealem Grundriss in zentraler Lage von  
Wels**



**Objektnummer: 6674/176**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4600 Wels             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2021                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 134,48 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Garten:</b>           | 339,91 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 4,41 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 695.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

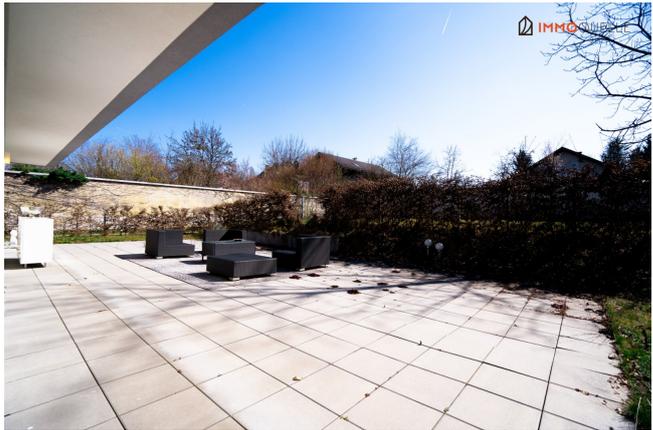
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

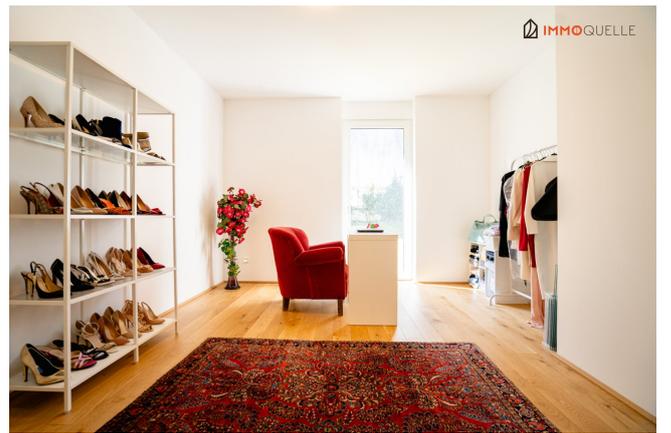
T +43 660 70 56 199









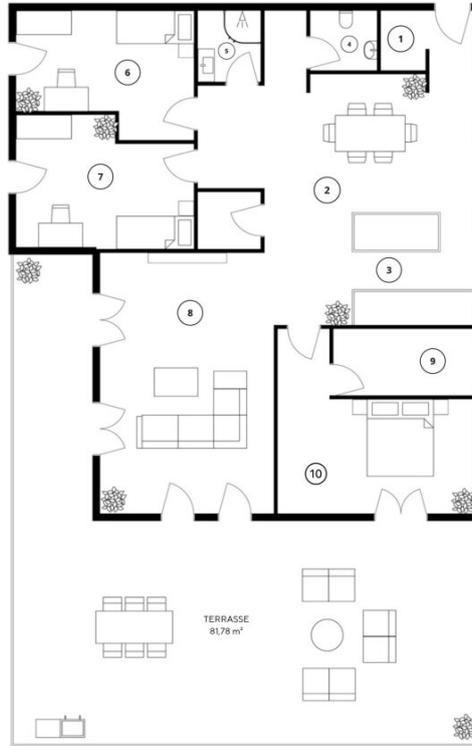








## RUHIGE WOHLFÜHLOASE MITTEN IN DER STADT VON WELS



### Exklusives Wohngefühl trifft Stadtleben

Elegante Neubau - Erdgeschosswohnung mit sonniger  
Terrasse, zwei Bädern und idealem Grundriss  
in zentraler Lage von Wels



Adresse: Herrngasse 4, 4600 Wels

|    |                |                      |
|----|----------------|----------------------|
| 01 | GARDEROBE      | 3,42 m <sup>2</sup>  |
| 02 | ESSBEREICH     | 27,07 m <sup>2</sup> |
| 03 | KÜCHE          | 12,78 m <sup>2</sup> |
| 04 | WC             | 2,75 m <sup>2</sup>  |
| 05 | BAD            | 3,26 m <sup>2</sup>  |
| 06 | KINDER         | 12,74 m <sup>2</sup> |
| 07 | KINDER         | 15,52 m <sup>2</sup> |
| 08 | WOHNEN         | 29,63 m <sup>2</sup> |
| 09 | MASTERBATHROOM | 7,27 m <sup>2</sup>  |
| 10 | SCHLAFEN       | 17,73 m <sup>2</sup> |
| 11 | AR             | 2,31 m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche EG: ca. 134,48 m<sup>2</sup>**

Stand: März 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohngefühl trifft Stadtleben

### **Elegante Neubau - Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse, zwei Bädern und idealem Grundriss in zentraler Lage von Wels**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Wohnung, die urbanes Lebensgefühl und private Rückzugsmöglichkeiten auf exklusive Weise verbindet. Diese neuwertige Erdgeschosswohnung in der Herrengasse 4, mitten im Herzen von Wels, verspricht höchsten Wohnkomfort und absolute Privatsphäre. Dank großzügiger südlicher Ausrichtung, einer beeindruckenden Terrasse und einem wunderschön angelegten Garten erleben Sie hier ein einzigartiges Lebensgefühl voller Licht, Freiheit und Entspannung.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche Atmosphäre auf: Über die großzügige Garderobe gelangen Sie unmittelbar in die lichtdurchflutete Wohnküche, den zentralen Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Die hochwertige Küche mit moderner Kochinsel in stilvoller schwarzer Optik wurde ergonomisch geplant, sodass sich sämtliche Geräte bequem in Stehhöhe befinden. Hier lässt sich nicht nur entspannt kochen, sondern auch gemütlich mit Familie und Freunden zusammensitzen.

Von der Wohnküche aus erreichen Sie unkompliziert alle weiteren Räume: Rechts finden Sie zwei helle Kinderzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die direkt auf die weitläufige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten führen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Küche liegt das großzügige Master-Schlafzimmer samt luxuriösem Badezimmer, das mit Badewanne, begehbare Dusche und WC ausgestattet ist und dank großem Fenster eine angenehme Tageslichtatmosphäre bietet.

Jedes Zimmer bietet direkten Zugang zur beeindruckenden, 81,33 m<sup>2</sup> großen Südterrasse – ideal, um die warmen Sommertage in Privatsphäre zu genießen. Der 339,91 m<sup>2</sup> große Garten ist durch eine geschickte Anordnung von Stützmauern kaum einsehbar, sodass Sie sich in Ihrer grünen Oase vollkommen frei fühlen können.

Neben der hochwertigen Ausstattung mit Parkettböden, Fliesen, dreifach verglasten Fenstern inklusive Sichtschutz und automatischen Raffstores begeistert die Wohnung besonders durch eine innovative Deckenheizung, die im Sommer auch als Kühlsystem fungiert. Für maximalen Komfort sorgen zusätzlich die Fußbodenheizung und die angenehme Zentralheizung via Fernwärme.

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage im Zentrum von Wels, in einer ruhigen Seitenstraße der Herrengasse. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche

Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Wohnung ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, was sie zu einer wahren Rarität in solch zentraler Stadtlage macht.

Durch die perfekte Südausrichtung genießen Sie ganztägig Sonne und Privatsphäre – urbanes Leben und erholsame Auszeiten vereinen sich hier ideal. Diese exklusive Gartenwohnung erfüllt höchste Ansprüche und bietet eine einzigartige Kombination aus städtischem Komfort und privater Wohlfühlatmosfera.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von diesem außergewöhnlichen Zuhause zu überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumdomizil zeigen zu dürfen.

### **Kontaktinformationen:**

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: [m.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:m.nussbaumer@immoquelle.at)

Gemäß Energieausweisvorlagegesetz weisen wir darauf hin, dass sich der Energieausweis nach Information des Eigentümers derzeit in Bearbeitung befindet. Wir können daher keine Gewähr oder Haftung für die Energieausweise übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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