

## Ein Rückzugsort mit Aussicht – Ihr Dachgeschossparadies in Wels



**Objektnummer: 6674/205**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 4600 Wels            |
| <b>Zustand:</b>    | Neuwertig            |
| <b>Möbliert:</b>   | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b> | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>     | 2                    |
| <b>Bäder:</b>      | 1                    |
| <b>WC:</b>         | 1                    |
| <b>Garten:</b>     | 96,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>     | 12,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 195.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

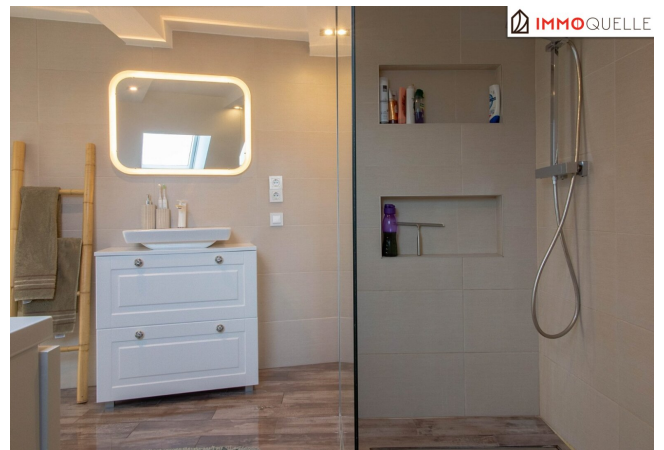
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

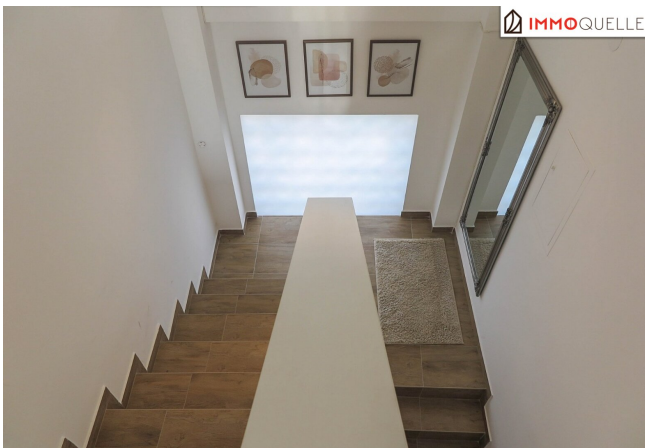
T +43 660 70 56 199

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



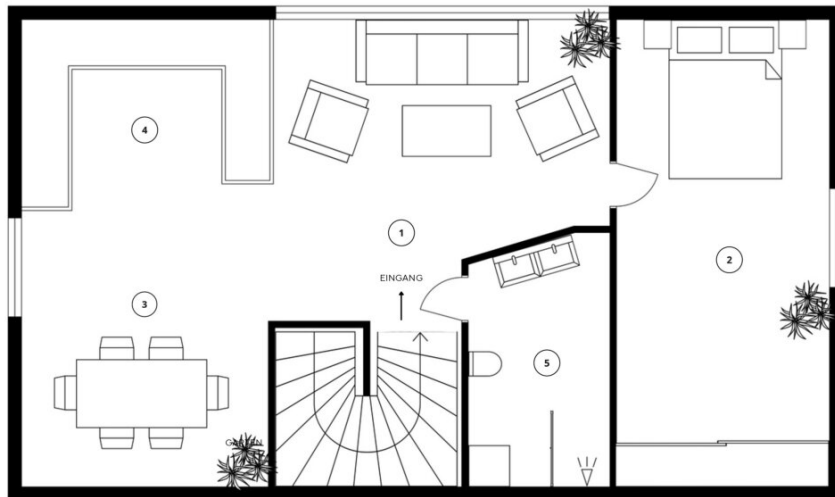






## EIN RÜCKZUGSORT MIT AUSSICHT – IHR DACHGESCHOSSPARADIES IN WELS

Aktueller Grundrissplan V1



### Wo Freiheit den Alltag ersetzt

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Pernaü.



Adresse: Kamerlweg, 4600 Wels

- 01 WOHNEN
- 02 SCHLAFEN
- 03 ESSEN
- 04 KÜCHE
- 05 BADEZIMMER

**Wohnfläche:** ca. 80,00 m<sup>2</sup>  
**EIGENGARTEN** ca. 96,00 m<sup>2</sup>

Stand: August 2025

Verkauf:

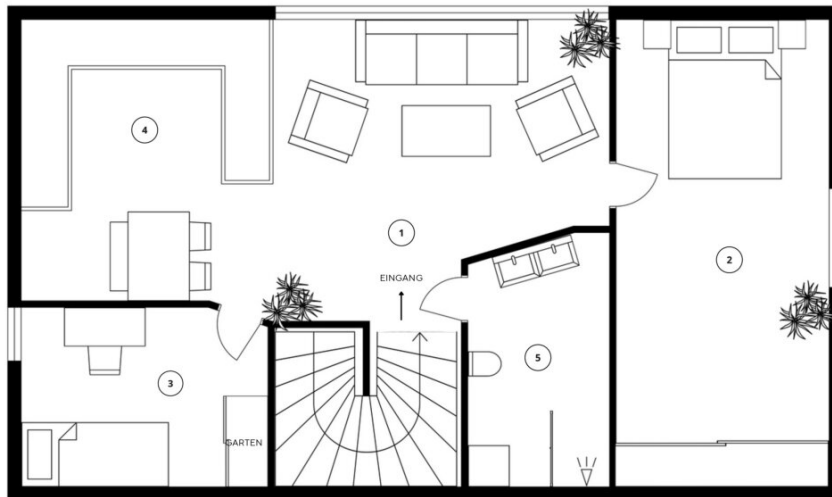


**IMMOQUELLE**

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

## EIN RÜCKZUGSORT MIT AUSSICHT – IHR DACHGESCHOSSPARADIES IN WELS

Möglicher Grundrissplan V2



### Wo Freiheit den Alltag ersetzt

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Parnau.



Adresse: Kamerlweg, 4600 Wels

- 01 WOHNEN
- 02 SCHLAFEN
- 03 ZIMMER
- 04 KÜCHE & ESSEN
- 05 BADEZIMMER

**Wohnfläche:** ca. 80,00 m<sup>2</sup>  
**EIGENGARTEN** ca. 96,00 m<sup>2</sup>

Stand: Juli 2025

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Ein Rückzugsort mit Aussicht – Ihr Dachgeschossparadies in Wels

**Wo Freiheit den Alltag ersetzt: Lichtdurchflutetes Wohnen mit Gartenflair über den Dächern von Pernau.**

Herzlich willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. In einer ruhigen Wohngegend von Wels-Pernau, im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1994, entfaltet sich auf ca. 80 m<sup>2</sup> eine Wohnwelt, die Leichtigkeit, Offenheit und stilvolle Modernität vereint.

Bereits beim Eintreten umfängt Sie eine Atmosphäre der Großzügigkeit: Der offene Wohn-Essbereich mit seinen großen Fensterflächen lässt Licht, Luft und Leben ungehindert einströmen. Hier erleben Sie Tageslicht in seiner schönsten Form – mit Blick über die Dächer, durch die Jahreszeiten hindurch. Ein Ort für entspannte Abende, inspirierende Gespräche und Momente der Stille.

Die angrenzende Küche lädt zu kulinarischen Experimenten ein – großzügig dimensioniert, bestens belichtet und mit ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie. Über eine charmante Treppe erreichen Sie die offene Empore – ein zusätzlicher Rückzugsort für Gäste, ein Lesebereich oder Ihre persönliche Kreativzone.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als harmonischer Ort der Ruhe – mit angrenzendem Schrankraum und viel Stauraum für Ihre Garderobe. Das modernisierte Badezimmer mit Regendusche verwöhnt mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung. Hier beginnt und endet jeder Tag mit Komfort und Stil.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der 96 m<sup>2</sup> große Eigengarten – direkt zugeordnet und vielseitig nutzbar. Ob grüne Oase, Spielwiese oder Gemüseparadies – hier gestalten Sie Ihren persönlichen Outdoor-Traum.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine moderne Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, ergänzt durch neue Fenster und umfassende Sanierungen im Jahr 2019 – von Elektroverkabelung über Bodenaufbau bis hin zu Sanitär und Türen.

Ein geräumiger Keller mit ca. 12 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Das Auto parken Sie bequem an der Straße vor dem Haus – ganz ohne Parkplatzsuche.

Die Lage in Wels-Pernau vereint Stadtnähe mit Wohnqualität. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Freizeitangebote sind gut erreichbar. Der Sonnenverlauf garantiert helle Tage – vom frühen Morgen bis in die Abendstunden.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Individualisten oder kleine Familien, die Wert auf Ästhetik, Lebensqualität und einen privaten Garten legen – mitten in der Stadt und doch über den Dingen.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Matthias Nussbaumer (Immobilientreuhänder)**

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

+43 660 7056199

Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

- Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit offener Raumstruktur
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 96 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Hochwertige Sanierung 2019 (Technik, Sanitär, Fenster, Böden etc.)
- Offene Empore als Galerie, Arbeits- oder Gästebereich nutzbar
- Modernes Badezimmer mit Regendusche
- Fußbodenheizung & Gas-Etagenheizung
- Großer Kellerraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Sofort bezugsfrei – keine Wartezeit
- Ruhige Lage mit guter Anbindung und Infrastruktur
- Vielseitige Gartennutzung – Spielplatz, Rückzugsort oder Gemüsebeet

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap