

**Ihr Zuhause zum Wohlfühlen - Familienidylle mit
großzügigem Garten, Terrasse und durchdachter
Raumaufteilung**



Objektnummer: 6674/291

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	129,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	75,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

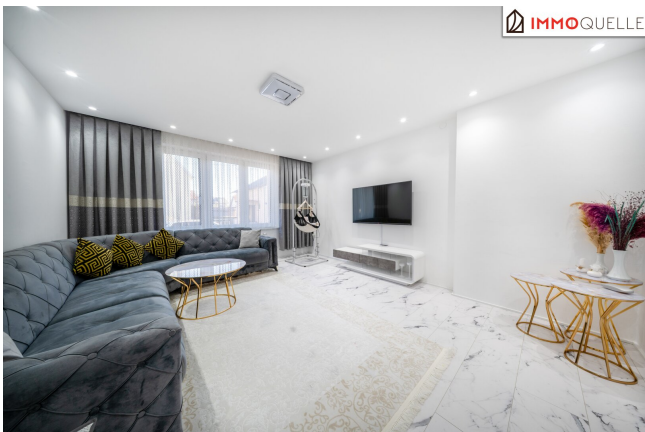
Ihr Ansprechpartner



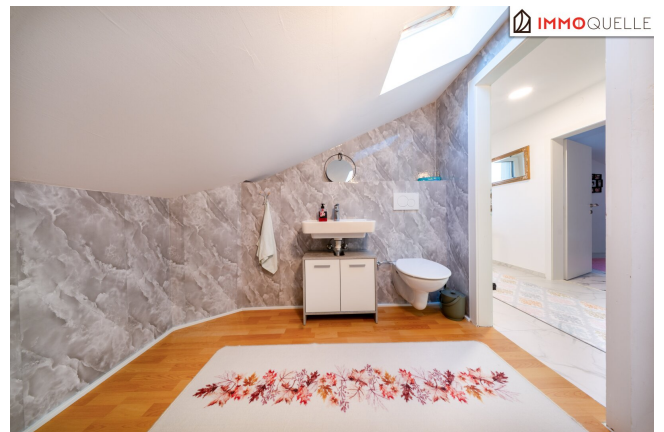
Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

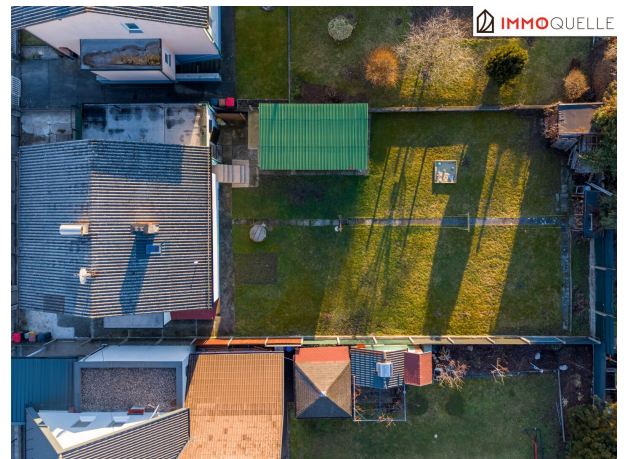
T +43 676 5208541
H +43 676 5208541





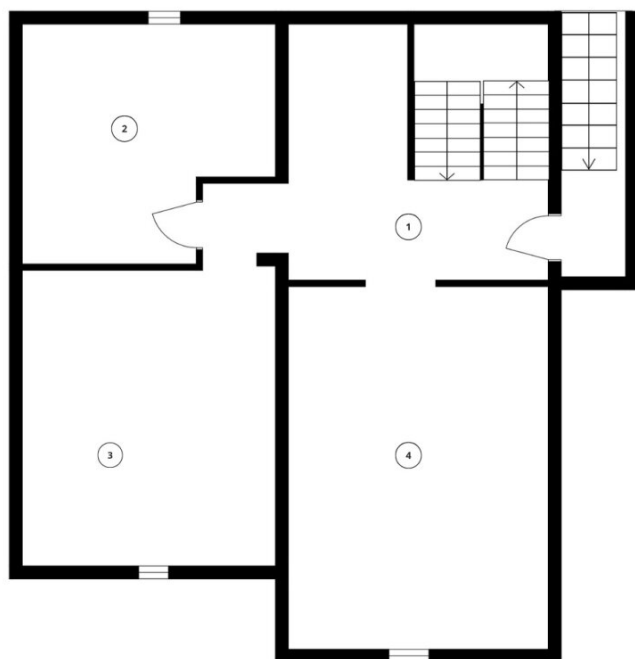






GRUNDRISSPLAN

KELLERGEOSCHOSS



Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Familienidylle mit großzügigem Garten, Terrasse und durchdachter Raumaufteilung



Adresse: Weinheberstraße, 4600 Wels

01	VR	ca. 18,45 m ²
02	LAGER	ca. 16,40 m ²
03	WASHKÜCHE	ca. 16,31 m ²
04	AR	ca. 20,50 m ²

Nutzfläche: ca. 71,66 m²

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

Stand: März 2026

Verkauf:

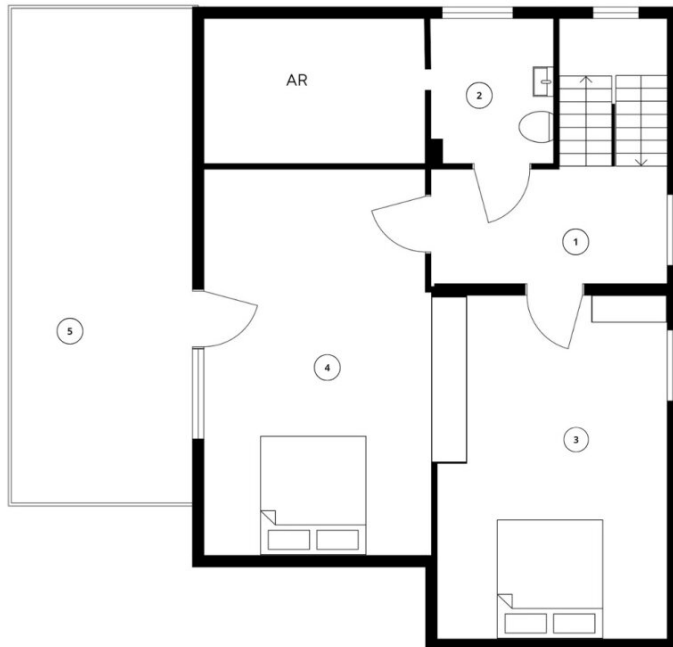


IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN

DACHGESCHOSS



Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Familienidylle mit großzügigem Garten, Terrasse und durchdachter Raumaufteilung



Adresse: Weinheberstraße, 4600 Wels

01	VR	ca. 10,04 m ²
02	WC	ca. 5,13 m ²
03	ZIMMER	ca. 25,83 m ²
04	SCHLAFZIMMER	ca. 18,68 m ²

Wohnfläche: ca. 59,68 m²

05	TERRASSE	ca. 25,00 m ²
----	----------	--------------------------

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

Stand: März 2026

Verkauf:

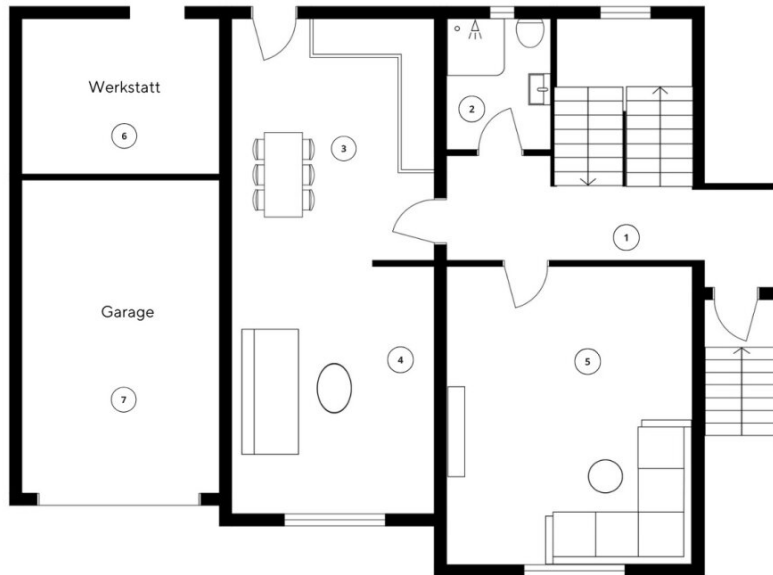


IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Familienidylle mit großzügigem Garten, Terrasse und durchdachter Raumaufteilung



Adresse: Weinheberstraße, 4600 Wels

01 VR	ca. 12,36 m ²
02 BADEZIMMER	ca. 4,35 m ²
03 KÜCHE	ca. 15,99 m ²
04 ESSEN	ca. 16,40 m ²
05 WOHNEN	ca. 20,35 m ²

Wohnfläche: ca. 69,45 m²

06 WERKSTATT	ca. 8,10 m ²
07 GARAGE	ca. 16,90 m ²

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

Stand: März 2026

Verkauf:



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

Objektbeschreibung

Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Familienidylle mit großzügigem Garten, Terrasse und durchdachter Raumaufteilung

Willkommen in einem Ort, an dem Ruhe, Sonne und Wohnqualität aufeinandertreffen. In einer angenehmen Seitenstraße gelegen, wartet dieses charmante Einfamilienhaus darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Das großzügige Grundstück mit 642 m² bildet den idealen Rahmen für ein Zuhause, das Freiheit, Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten vereint - perfekt für Menschen, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum. Von hier aus führt ein praktischer Gang durch das Erdgeschoss und verbindet alle Räume auf angenehme Weise. Zur linken Seite öffnet sich das großzügige Wohnzimmer - ein Raum für gemeinsame Abende, Gespräche und entspannte Stunden. Gegenüber befindet sich die Treppe ins Obergeschoss sowie in den Vollkeller

Rechts neben der Treppe eröffnet sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster - angenehm dimensioniert und lichtdurchflutet. Geradeaus gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: die große Küche mit integriertem Essbereich. Hier trifft Funktionalität auf Geselligkeit. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz zum Kochen, während der direkte Ausgang in den Garten eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft.

Im Obergeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Ein heller Gang verbindet alle Räume. Zur linken Seite befindet sich das großzügige Kinderzimmer, lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar. Rechts liegt ein separates WC mit Waschbecken, von dem aus ein praktischer Abstellraum erreichbar ist. Geradeaus betreten Sie das große Elternschlafzimmer - ein Rückzugsort mit direktem Zugang zur rund 25 m² großen, westlich ausgerichteten Terrasse. Hier genießen Sie die Abendsonne und den Blick in den eigenen Garten.

Der Garten selbst umfasst rund 509 m² und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Eine Pergola lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen. Dank der westlichen Ausrichtung können Sie hier wunderschöne Sonnenuntergänge genießen und den Tag in angenehmer Abendstimmung ausklingen lassen. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsegarten oder grüne Oase - dieser Außenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf und Naturliebhaber. Der großzügige Garten, die Westterrasse und die ruhige Lage bieten viel Lebensqualität, während die durchdachte Raumaufteilung, der Vollkeller und die Garage für Alltagstauglichkeit sorgen. Eine Immobilie, die Platz, Ruhe und zentrale Lage harmonisch verbindet.

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 <3.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap