



Einfamilienhaus mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial

Perneggerstraße 9, 4600 Wels



Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Wels vereint den Charme eines klassischen Bestandsgebäudes mit einer durchdachten Raumstruktur und laufenden Anpassungen über die Jahrzehnte. Die Liegenschaft bietet eine solide Basis für Eigennutzer:innen, die Wert auf Substanz, Platz und Gestaltungsspielraum legen.



Solide Basis mit laufenden Anpassungen.

Das Haus wurde ursprünglich 1937 errichtet und im Laufe der Jahre sinnvoll ergänzt und instand gehalten. Ein Zubau im Jahr 1989 erweiterte das Raumangebot, die Garage stammt aus 1988. Fenster, Badezimmer und WC wurden ebenfalls in den späten 1980er- bzw. 1990er-Jahren erneuert und präsentieren sich funktional und gepflegt.







Durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen

Die Wohnfläche erstreckt sich über kleiner Keller mit Heizung, Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine klare Trennung von Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen.

Die Raumstruktur ermöglicht sowohl klassisches Familienwohnen als auch flexible Nutzung, etwa für Homeoffice oder Gäste.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein Wohnzimmer mit angenehmer Größe
- eine separate Küche mit Essbereich
- ein Badezimmer
- ein separates WC
- ein Büro bzw. Arbeitszimmer
- zusätzliche Abstell- und Nebenräume



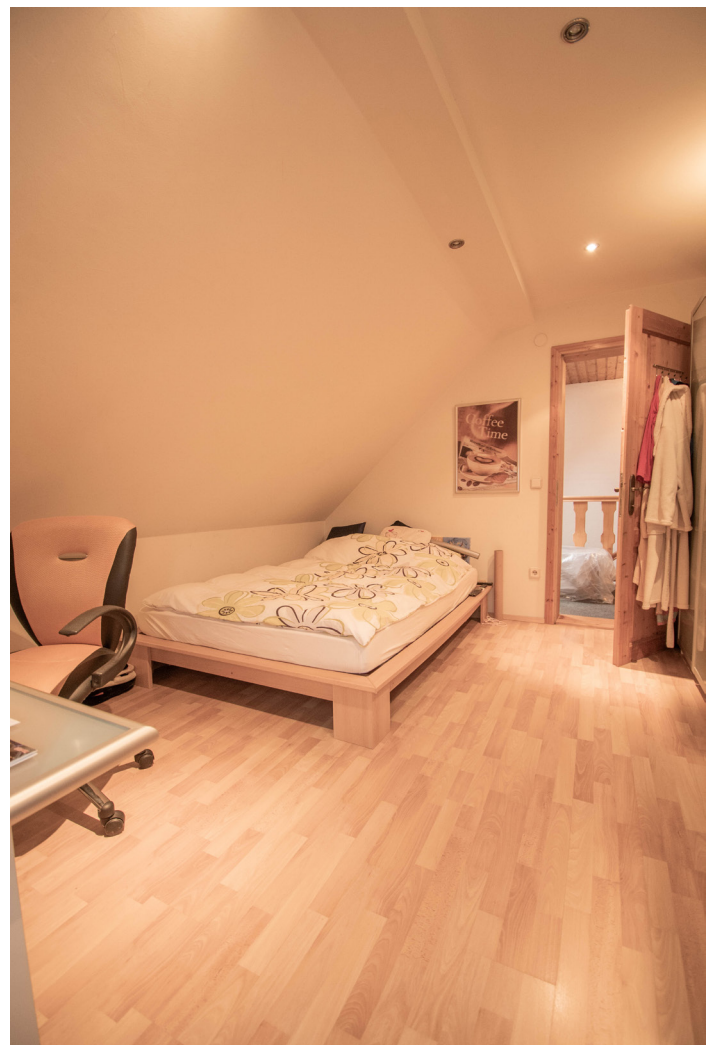


Obergeschoss

Das Obergeschoss beherbergt:

- drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe
- eine zentrale Diele
- einen Dachbodenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet

Die Dachschrägen verleihen dem Obergeschoss eine wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den Charakter des Hauses.

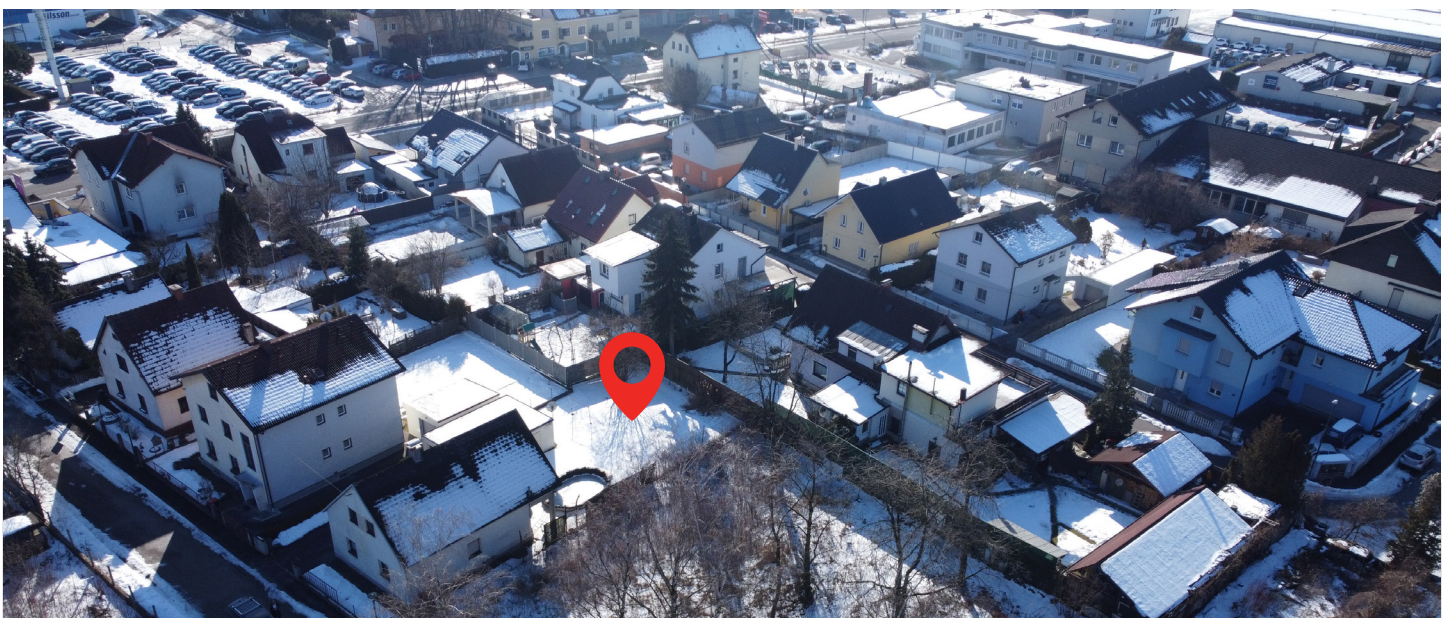




Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der charmante, private Garten, der als geschützter Rückzugsort im Alltag dient. Die Grünfläche bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien und vermittelt eine angenehme, gewachsene Atmosphäre.

Der Pool ergänzt den Garten als attraktives Freizeit- und Erholungselement und schafft vor allem in den warmen Monaten einen spürbaren Mehrwert für die Nutzung des Außenbereichs.

Die Sackgassenlage unterstreicht den hohen Wohnwert: kein Durchzugsverkehr und ein entspanntes Wohngefühl – ideal für alle, die ein privates und sicheres Umfeld schätzen.





Daten

Grundstücksfläche: **441 m²**

Wohnfläche: **129,7m²**

Baujahr: **1937 (Laufend Saniert)**

2 Wohnebenen

Zimmer 5,5

Doppelgarage mit elektrischen Tor

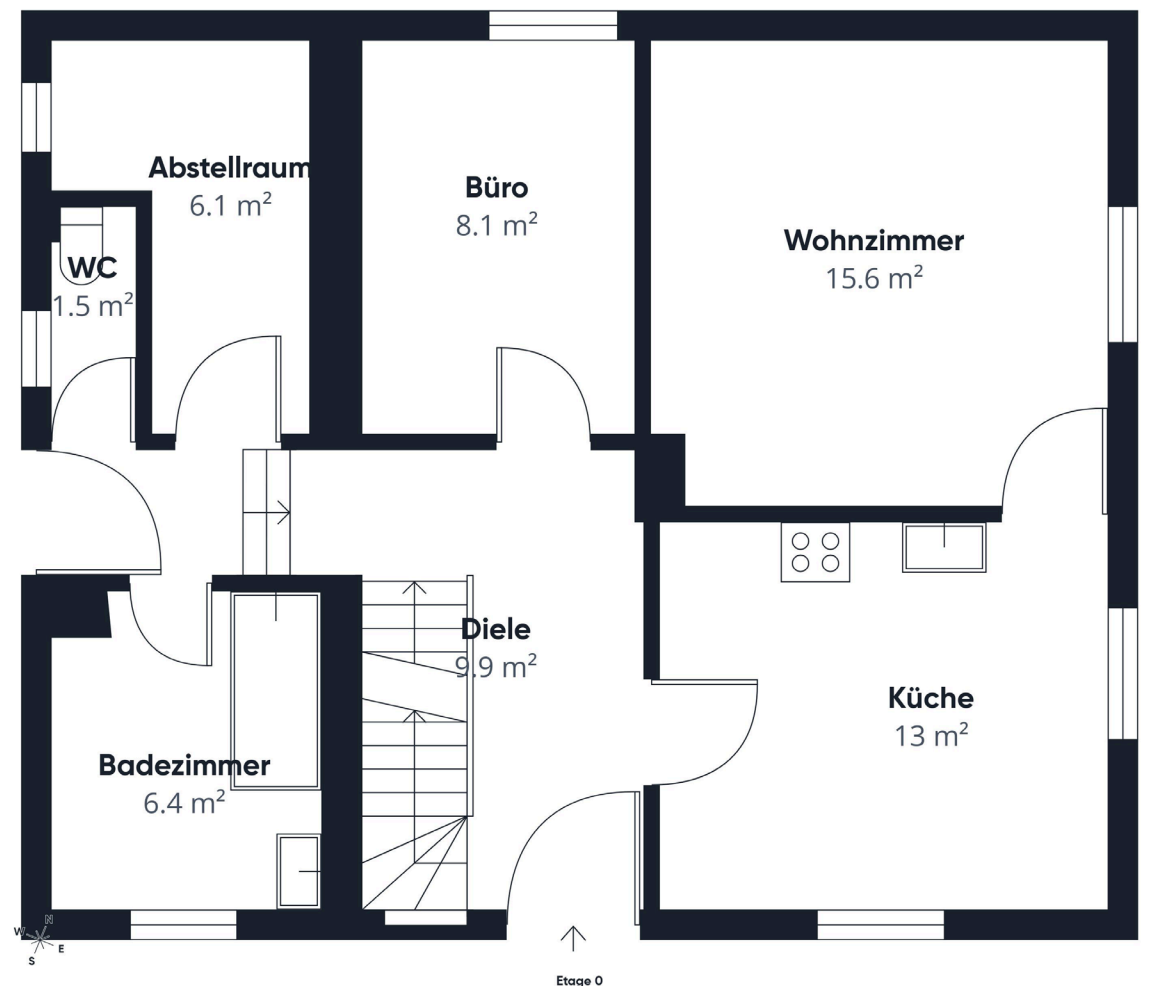
Heizung: Öl

Highlights

- gute Raumaufteilung
- schöner Garten mit Pool
- massive Bauweise
- Zentrale Lage in Wels West



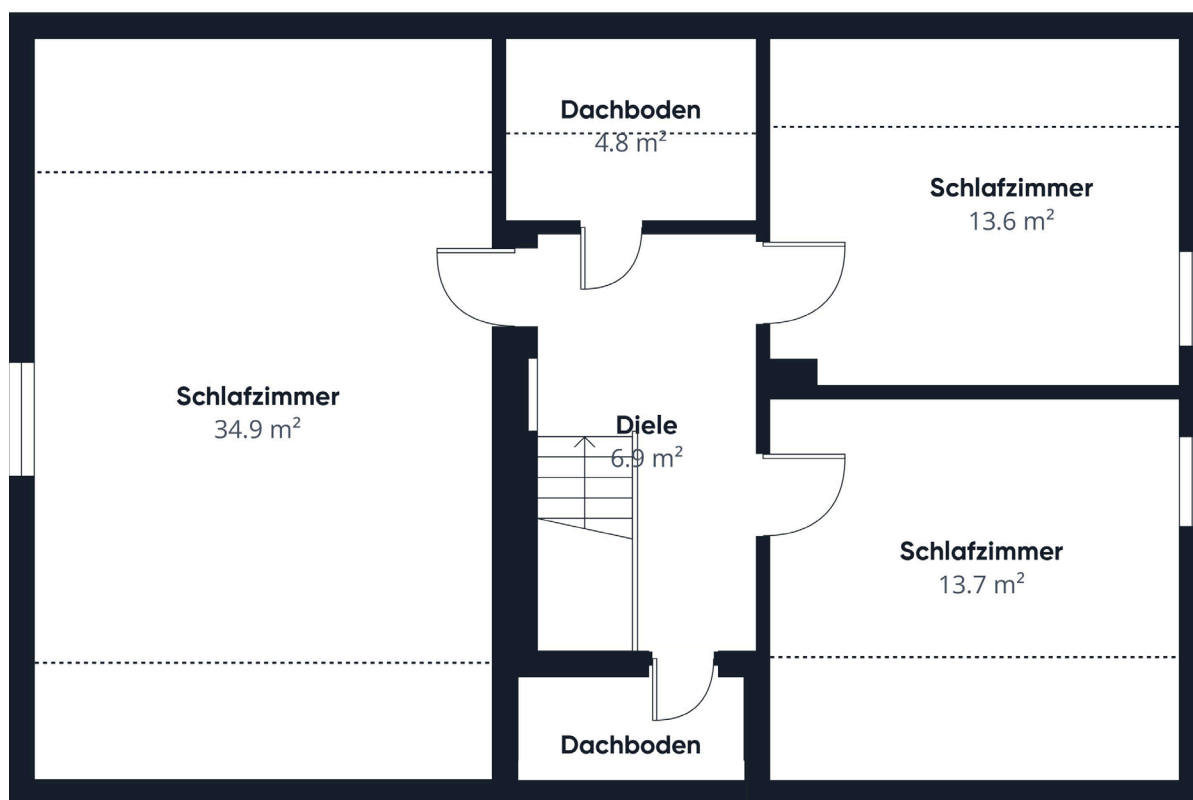
Plan Erdgeschoss



Diele:	ca.	9,9 m ²
Küche:	ca.	13 m ²
Wohnzimmer:	ca.	15,6 m ²
Büro:	ca.	8,1 m ²
Abstellraum:	ca.	6,1 m ²
Badezimmer:	ca.	6,4 m ²
WC:	ca.	1,5 m ²

GESAMT: ca. 60,6 m²

Plan Obergeschoss

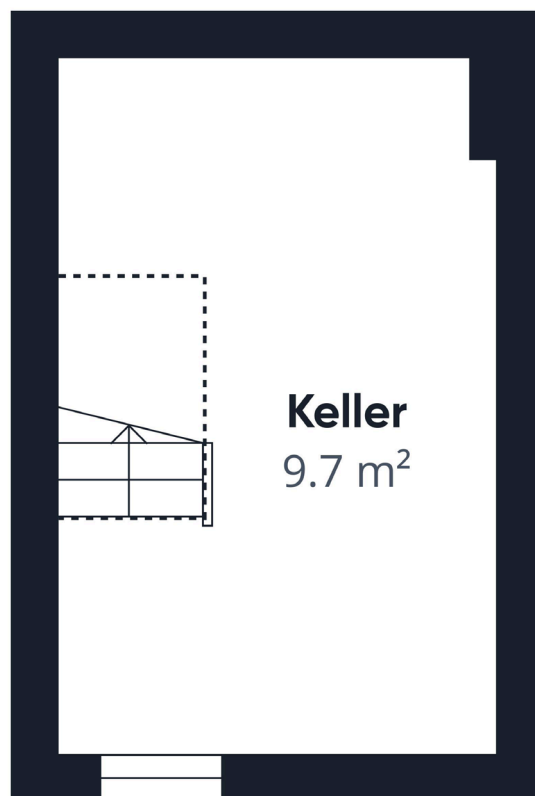


Schlafzimmer 1	ca.	34,9m ²
Schlafzimmer 2:	ca.	13,6 m ²
Schlafzimmer 3:	ca.	13,7 m ²
Diele:	ca.	6,9 m ²

Dachboden ca. 4,8 m²

GESAMT: ca. 69,1 m²

Plan Keller



Keller

ca. 9,7m²



Preis

GESAMT **EUR 269.000,-**

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref, SK} 143 kWh / m²a

Energieklasse: D

f_{GEE, SK} 1,78 kWh / m²a

Energieklasse: D

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 301/21, .599

EZ 842

KG 51215 Lichtenegg

Angenehmes Wohnumfeld in Wels

Die Liegenschaft befindet sich in Wels-West, einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Perneggerstraße ist als ruhige Sackgasse ausgeführt und bietet dadurch ein besonders entspanntes Wohnumfeld ohne Durchzugsverkehr.

Die Lage verbindet Wohnruhe mit guter Erreichbarkeit: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz ist gegeben, wodurch sowohl das Stadtzentrum von Wels als auch umliegende Gemeinden bequem erreichbar sind.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie sportliche Angebote tragen zur hohen Lebensqualität dieser Wohnlage bei.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Alltagstauglichkeit und Infrastruktur – ideal für Eigennutzer:innen, die ein angenehmes Wohnumfeld in stadtnaher Lage schätzen.

Fläche: 45,5 km²

EinwohnerInnen: 65.000



Entfernungen

Kindergarten 750 m / 10min



Apotheke 800 m / 10min



Bus 100 m / 2 min



Volksschule 900 m / 12 min



Friseur 1km / 14 min

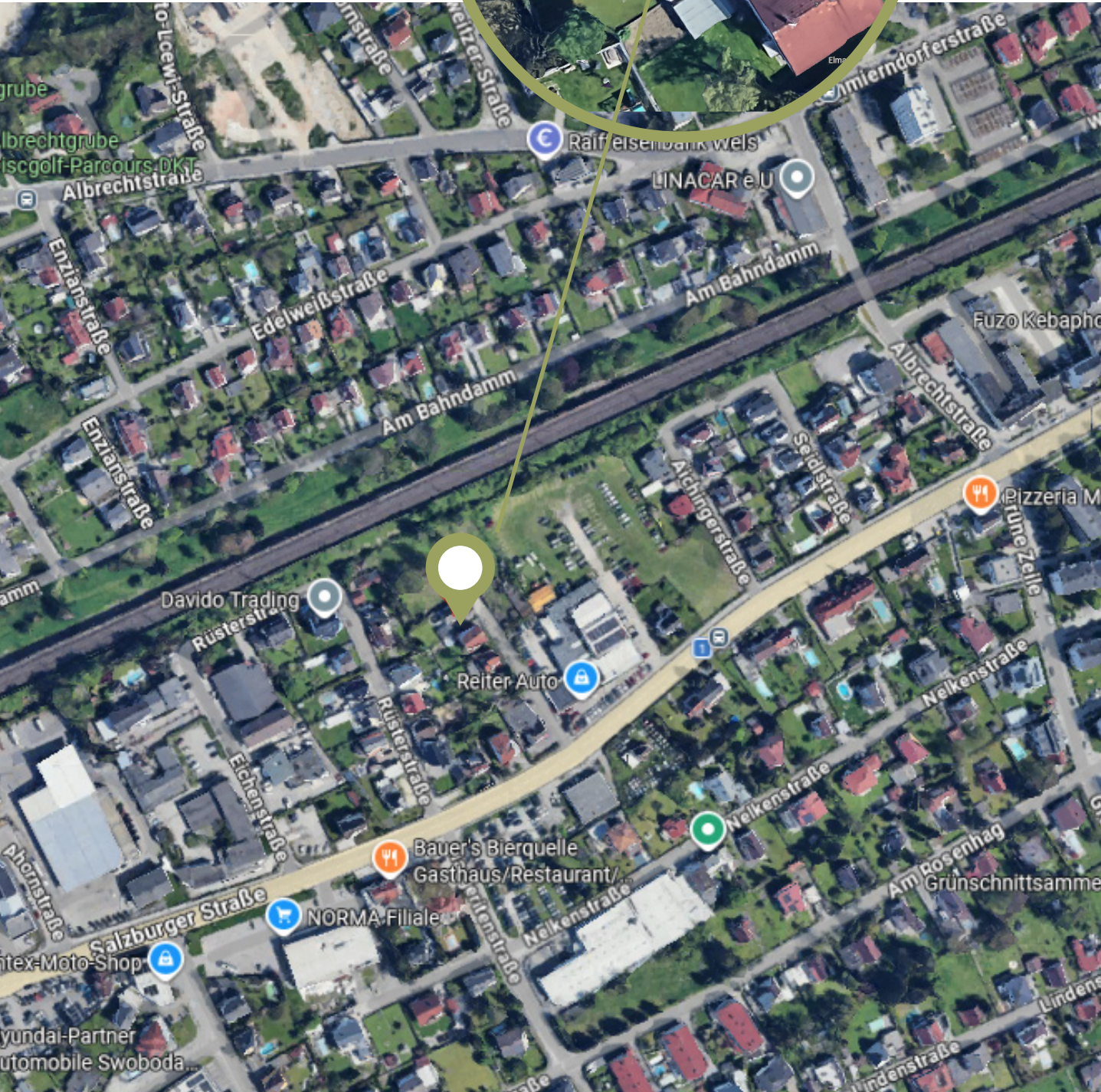


Supermarkt 1 km / 14 min



Restaurant 350 m / 5 min





KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**

Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben der Eigentümer erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.