

## **Moderne, teilmöblierte 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Balkon und PKW-Abstellplatz im Zentrum von Wels!**



**Objektnummer: 400**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

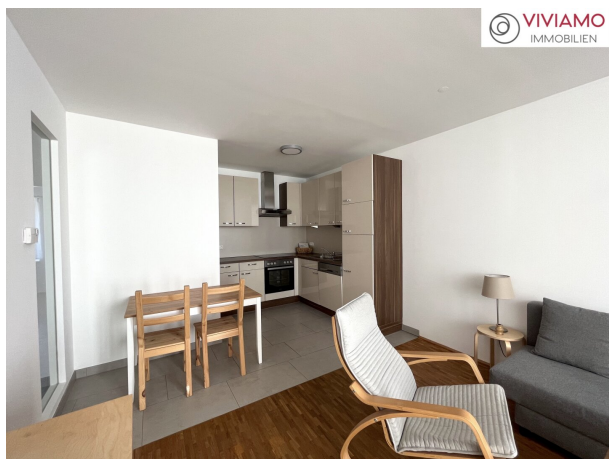
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1954
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	64,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,96
Gesamtmiete	868,65 €
Kaltmiete (netto)	518,24 €
Kaltmiete	721,54 €
Betriebskosten:	153,30 €
Heizkosten:	58,30 €
USt.:	88,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

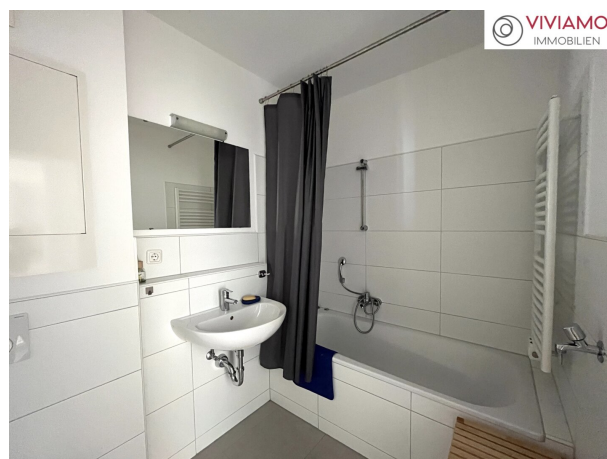
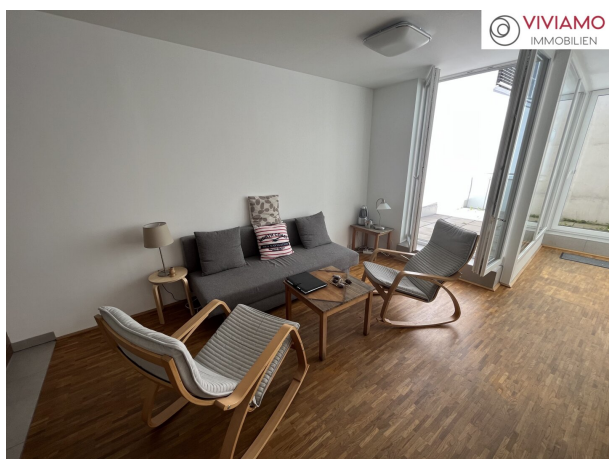
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Balange**











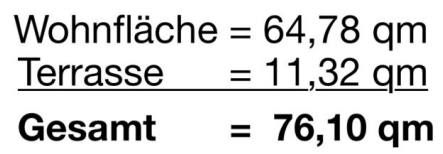












## Objektbeschreibung

### TEILMÖBLIERT!

### **Wohnen mit Terrasse mitten im Zentrum - hell, ruhig, modern und mit KFZ-Abstellplatz!**

Diese in einem Altbau gelegenen, erst 2012 generalsanierte Wohnung besticht durch ihre hellen, großzügigen Räume sowie ihrer Ausstattung.

Die praktische Raumaufteilung sowie optimale Südostausrichtung bietet Ihnen einen hellen Mix aus Altbau und modernem Wohnen. Der rund 11,3 m<sup>2</sup> Südost-Balkon, welchen Sie bequem vom Wohn- & Essbereich mit seinen großen Glasfronten erreichen, verspricht Ihnen Wohlbehagen und einen Ruhepol im innerstädtischen Leben!

Neben dem großen Wohn- & Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und 2 Schlafzimmern, verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum!

Die moderne Küche, das neue Badezimmer, hochwertige Böden und viele weitere Extras sprechen für dieses Mietangebot!

**Der eigene KFZ-Stellplatz im Innenhof mit elektrischem Garagentor rundet die Wohnung vollends ab!**

Die Wohnung befindet sich im 2. OG des Hauses und verfügt über keinen Lift(!)

**Raumaufteilung:**



*(Die genaue Raumaufteilung und deren Maße entnehmen Sie den im zum Download bereitgestellten Plänen)*

- Vorraum
- großzügiger Wohn- & Essbereich mit Zugang zum Balkon
- moderne, vollausgestattete Küche
- 2 x Schlafräume
- 1 x Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss

**Weitere Annehmlichkeiten:**

- moderne, vollsanierte Wohnung
- vollausgestattete Küche
- teilmöbliert (Wohnbereich, Schlafzimmer & Vorraum)
- hochwertige Echtholzböden
- Parkplatz im versperren Innenhof (Elektrisches Einfahrtstor!)

Weitere Auskünfte, Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Anita Eder-Böhm

Geschäftsführende Gesellschafterin

Mobil: +43 (0) 664 133 8330

Mail: a.eder-boehm@viviamo.at

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr! Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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