

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen & Klimaanlage



Wohnküche

Objektnummer: 6196/384

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	43,45 m ²
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	884,10 €
Kaltmiete (netto)	625,00 €
Kaltmiete	731,00 €
Betriebskosten:	86,00 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	93,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

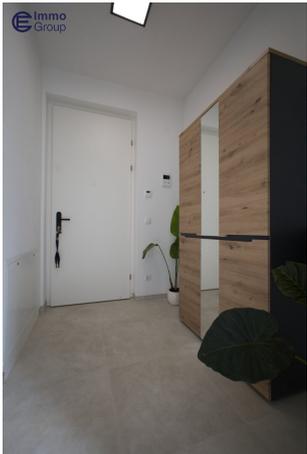
Ihr Ansprechpartner



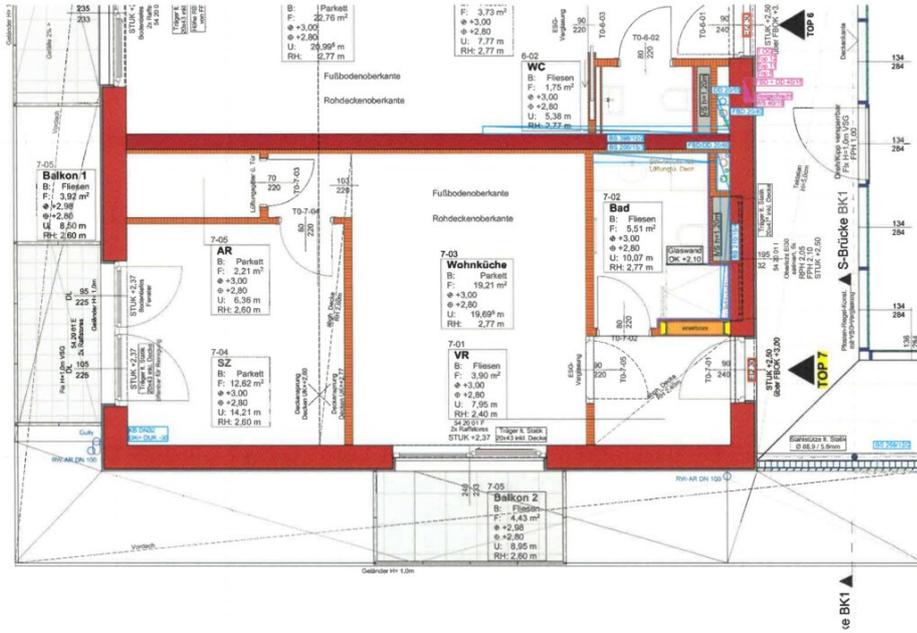
Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH
Ringstraße 28
4600 Wels





Volksgartenstraße 10, 4600 Wels
1 OBERGESCHOSS TOP 7



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase mitten in Wels!

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** der Volksgartenstraße vereint durchdachte Raumaufteilung, modernen Komfort und eine zentrale Lage mit hoher Lebensqualität.

Auf rund **43,45 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung alles, was Sie zum entspannten Wohnen brauchen:

? **Schlafzimmer**

? **Helle hochwertig möblierte Tischler-Wohnküche** mit direktem Zugang zum Außenbereich

? **Vorraum, Bad mit WC** (Badezimmermöbelset Holter mit Spiegelschrank) sowie **praktischer Abstellraum**

? **Zwei Balkone** mit insgesamt rund **8,35 m²** – ideal zum Durchatmen und Entspannen

Ein besonderes Highlight ist die **Klimaanlage in Wohn- und Schlafräum**, die an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Die Wohnung ist weiters mit elektrischen Jalousien sowie Echtholzparkett ausgestattet.

Zusätzlich stehen Ihnen ein **eigener Abstellraum im Untergeschoss** sowie ein **KFZ-Abstellplatz** zur Verfügung – Komfort, der im Alltag zählt.

Die Lage in der **Volksgartenstraße** spricht für sich:

Zentral, aber ruhig gelegen, mit schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen und die Innenstadt.

Die Wohnung ist ab **1.8.2025** frei.

? **Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

CE Immo Group GmbH

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen – für deren Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap