

# Abendklang



01 Titelbild

**Objektnummer: 3583**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Bruckner-Straße 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	48,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	137,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,40
Gesamtmiete	672,82 €
Kaltmiete (netto)	470,00 €
Kaltmiete	611,65 €
Betriebskosten:	141,65 €
USt.:	61,17 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 500,- Heizung: € 46,22 mtl. Parkplatz: € 38,40 mtl. Carport: € 45,60 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

»

## Abendklang

Abendklänge ist ein Charakterstück, welches Anton Bruckner komponierte. Diese Wohnung zeichnet sich durch Charme und Individualität aus.

«



provisionsfrei





BOSS IMMOBILIEN





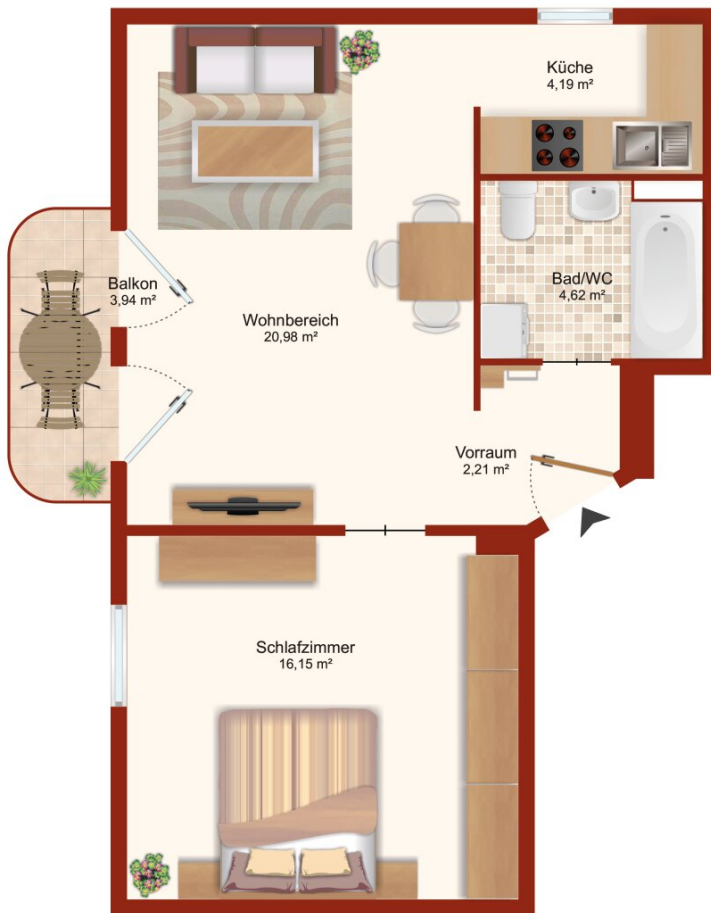






Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    



DG  
2. OG  
1. OG  
EG



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 48 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 4 m <sup>2</sup> Balkon
--	--	---

**Top 13**  
Anton-Bruckner-Straße 4  
4600 Wels

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o @ BOSSimmobilien

## Objektbeschreibung

### > Wels | Wohnung | Mieten <

Diese Wohnung zeichnet sich durch Charme und Individualität aus, sie eignet sich für Singles oder Pärchen.

Der lichtdurchflutete Wohnraum lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Die Einbauküche fügt sich perfekt in den Raum ein und kann gegen geringe Ablöse übernommen werden.

Das helle Schlafzimmer ist sehr großzügig und bietet dadurch viel Platz für Kästen und sonstigen Stauraum. In der Badewanne entspannen Sie nach einem stressigen Arbeitsalltag.

Durch den Parkettboden erhält die Wohnung einen besonderen Charakter und der nette Balkon rundet den Wohnkomfort ab.

Diese Immobilie wird leer übergeben. Gestalten Sie die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen.

Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum zu Ihrer Wohnung.

Der Lift im Haus stoppt zwar im Zwischengeschoß, erleichtert Ihren Weg ins neue Zuhause dennoch sehr.

Für Ihren fahrbaren Untersatz können Sie zusätzlich überdachte oder Freiparkplätze anmieten. (Siehe Preisdetailinformation)

In diesem Wohnhaus sind Haustiere bedingt erlaubt.

**Beziehbar mit 01. September 2025**

## **Lage**

Zum Einen befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Siedlungslage, andererseits finden Sie in der näheren Umgebung diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Das Klinikum Wels-Grieskirchen ist nur ca. 400 m entfernt und der Campus der FH ca. 1,2 km.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche kann gegen Ablöse übernommen werden.

Beheizt wird diese Wohnung durch eine Zentralheizung mit Fernwärme. (Siehe Preisdetailinformation)

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <225m  
Apotheke <250m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <175m  
Universität <1.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.550m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <1.575m  
Bahnhof <575m  
Flughafen <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap