AB SOFORT!! WEIHNACHTSAKTION: 1 MONAT MIETFREI!
Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in bester Lage
– ruhig wohnen, zentral leben und einfach wohlfühlen in
der Carl-Richter-Straße!



Einrichtungsbeispiel - mit KI erstellt

**Objektnummer: 6650/28492** 

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Carl-Richter-Straße 1

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4600 Wels
Zustand: Gepflegt
Wohnfläche: 77,48 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

Heizwärmebedarf: C 60,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,08Gesamtmiete854,57 €Kaltmiete (netto)552,43 €Kaltmiete776,88 €Betriebskosten:224,45 €USt.:77,69 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**

### **Team Vermietung EBS**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. Landwiedstraße 120 4020 Linz

T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















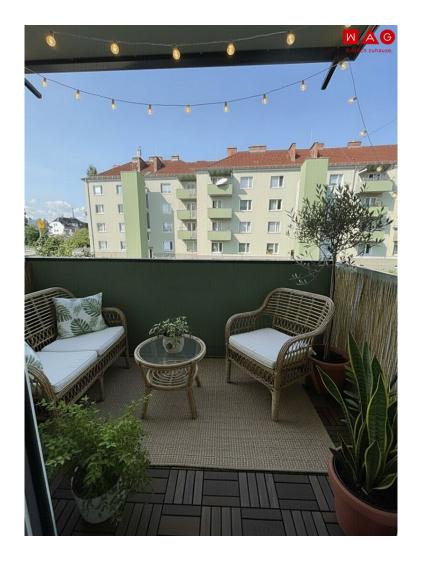








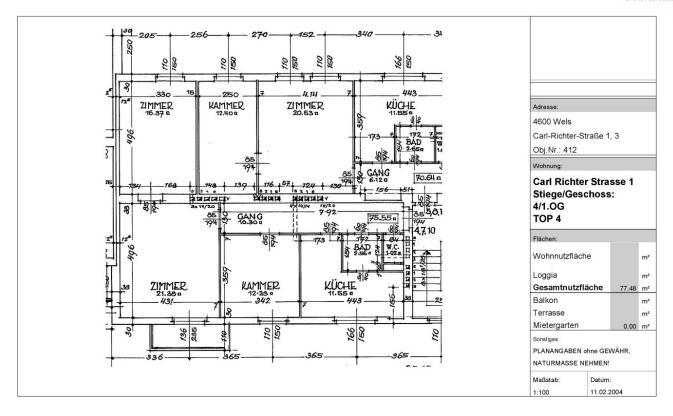












## **Objektbeschreibung**

#### Oberösterreich / Wels / Carl-Richter-Straße 1

In ruhiger Siedlungslage von Wels, in der beliebten Carl-Richter-Straße 1, erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit rund 77 m² Wohnfläche und einem gemütlichen Balkon mit Blick ins Grüne. Diese Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, angenehmes Wohngefühl und eine Lage mit hoher Lebensqualität.

Zur besseren Veranschaulichung des Wohnpotenzials wurden mögliche Einrichtungsvorschläge mithilfe künstlicher Intelligenz dezent visualisiert. Die Wohnung ist aber leer und daher OHNE Möbel anzumieten!

#### Highlights der Wohnung

- großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon
- praktische Küchenzeile mit Essbereich und Fenster
- Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ruhe und Erholung
- Kinderzimmer und/oder Büro flexibel nutzbar nach Ihren Bedürfnissen
- Badezimmer mit Badewanne für entspannte Momente
- separates WC für zusätzlichen Komfort

#### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend, die städtischen Komfort mit angenehmer Grünruhelage verbindet. Der tägliche Einkauf lässt sich bequem zu Fuß erledigen – Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer freundlichen Nachbarschaft, die ein angenehmes und sicheres Wohngefühl vermittelt. Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Sie

hier von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und auch das Stadtzentrum von Wels ist nur wenige Fahrminuten entfernt. So genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnqualität im Grünen.

#### Mietkonditionen

Miete inkl. Betriebskosten, Aufzug, Heizkosten, Warmwasser und MwSt.: € 928,71

#### (ohne Stromkosten)

Kaution: € 3.714,84

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

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer <u>Website</u>.

Zur WAG-Immobiliensuche: SUCHE

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <375m Apotheke <200m Klinik <1.150m Krankenhaus <1.225m

## Kinder & Schulen

Schule <325m Kindergarten <300m Universität <825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m Bäckerei <350m

## Einkaufszentrum < 2.075m

## Sonstige

Bank <275m Geldautomat <275m Post <375m Polizei <725m

## Verkehr

Bus <150m Autobahnanschluss <2.075m Bahnhof <800m Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap