

**Exklusiv / Modern / Neuwertig - Tolles Penthouse im  
Zentrum**

*Realbüro*  
**WIMMER**

A u s F r e u d e a n d e r I m m o b i l i e



**Objektnummer: 160913**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.837,44 €
Kaltmiete (netto)	1.363,41 €
Kaltmiete	1.683,93 €
Betriebskosten:	320,52 €
Heizkosten:	98,98 €
USt.:	54,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



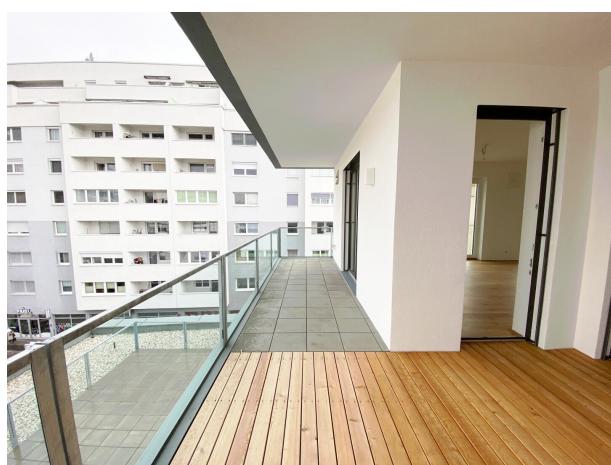
Mitglied des  
immobilienring.at

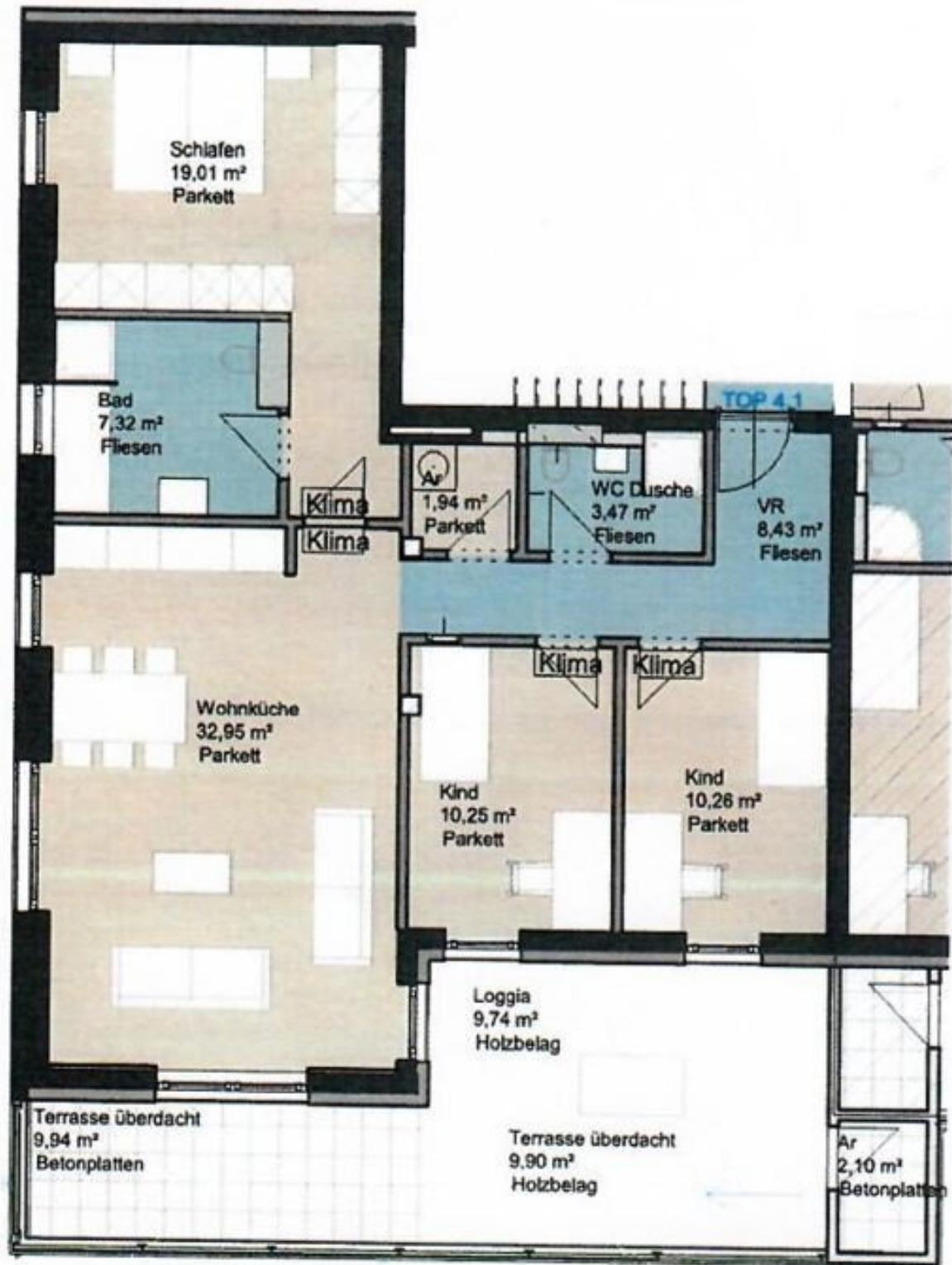
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

Dieses Penthouse befindet sich in einem 2019/2020 unter dem Namen „Stadtoase“ errichteten Gebäude in der Herrengasse, der östlichen Verlängerung der Welser Ringstraße.

Eine hervorragende Lage direkt im Zentrum - die gesamte Infrastruktur der Welser Innenstadt ist fußläufig schnell erreichbar.

Die Wohnung liegt im 4. und damit obersten Stockwerk mit südwestlich ausgerichteter, überdachter Terrasse.

Sie ist sehr hochwertig ausgestattet mit z.B. Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, Parkettböden, elektrischem Sonnenschutz. Eine Deckenkühlung sorgt für perfektes Raumklima auch in den heißen Sommermonaten.

Raumaufteilung: Wohnküche, Elternbereich mit Schlafzimmer und großem Bad/WC, 2 Kinderzimmer, Kinder- bzw. Gästebad/WC, Abstellraum, Vorraum

Einrichtung: Moderne, mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattete Küche. Elternbad mit Badewanne und Dusche. Kinder-/Gästebad mit Dusche.

Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse ist sowohl von der Wohnküche als auch von den zwei Kinderzimmern aus erreichbar. Sie ist vollständig überdacht und auch mit einem kleinen Abstellraum ausgestattet.

Zur Wohnung gehören selbstverständlich ein Kellerabteil und ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage.

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 <300m  
Apotheke <350m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <1.575m

#### Kinder & Schulen

Schule <125m  
Kindergarten <125m  
Universität <175m



**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.775m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <350m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <2.850m

Bahnhof <725m

Flughafen <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN