

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Wels: Erstbezug mit Balkon, Aufzug und Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 616**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofstraße 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	868,23 €
Kaltmiete (netto)	636,00 €
Kaltmiete	751,98 €
Betriebskosten:	115,98 €
Heizkosten:	34,21 €
USt.:	82,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Efferdinger**

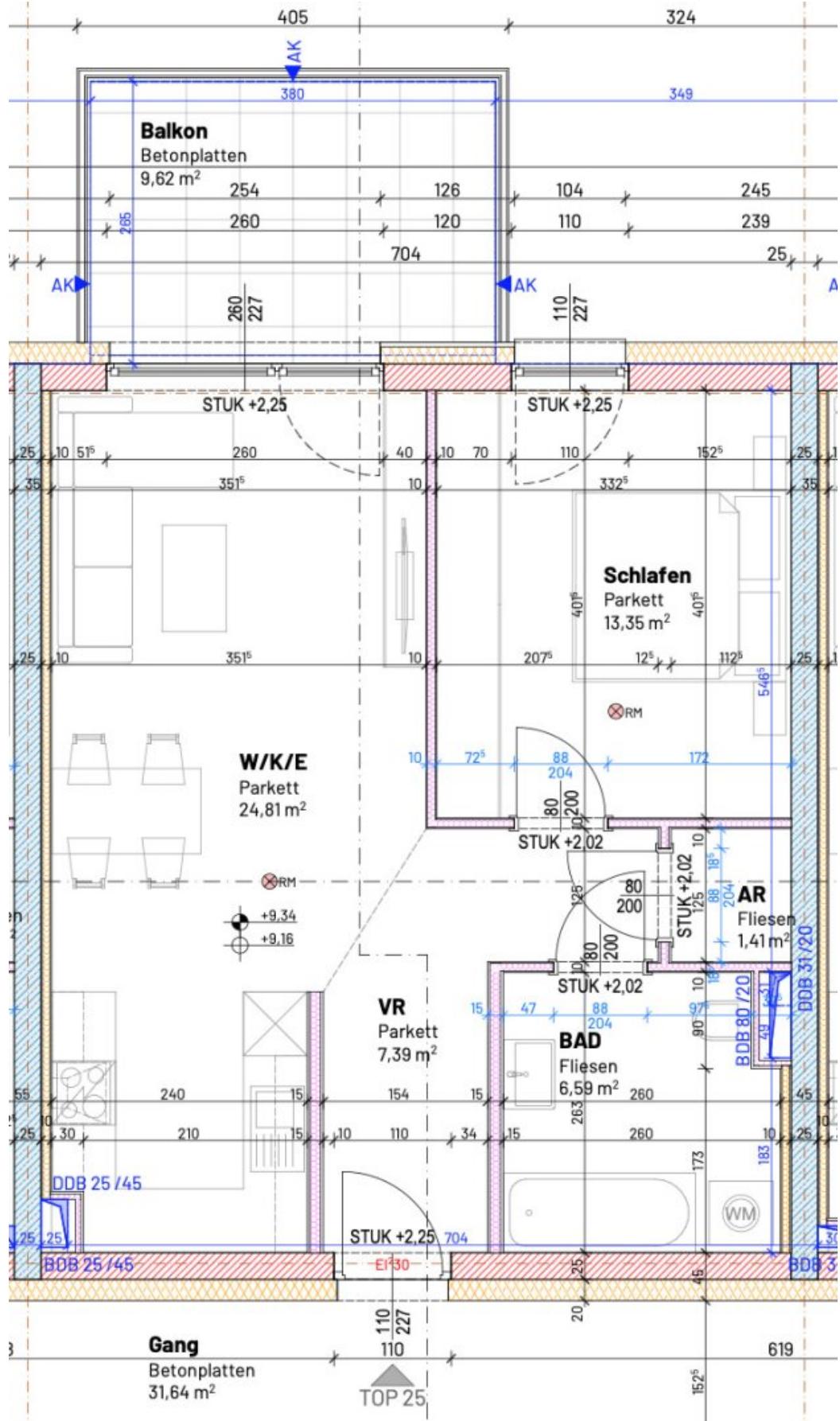








*m.e.*  
**IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung in der 3. Etage ist der perfekte Ort für alle, die zeitgemäßes Wohnen in einer pulsierenden Umgebung schätzen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 53 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Immobilie nicht nur Platz, sondern auch ein Gefühl von Geborgenheit und Stil.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und unberührtes Wohngefühl. Die hochwertige Ausstattung umfasst ansprechende Fliesen und elegantes Parkett, das zusammen mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Genießen Sie die Vorteile eines Personenaufzugs, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert – perfekt für jeden Lebensstil und besonders vorteilhaft für Familien oder ältere Menschen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und den Ausblick auf die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden verbringen, während Sie den Tag Revue passieren lassen oder einfach die Sonne genießen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind in der Umgebung, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und Studenten macht. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in andere Teile der Stadt oder darüber hinaus gelangen. Ob für den Arbeitsweg oder für Ausflüge ins Umland, hier sind Sie bestens angebunden.

Zusätzlich stehen Ihnen ein Fahrradraum und ein Abstellraum zur Verfügung, was für zusätzlichen Komfort und Stauraum sorgt. Die Wohnung ist zudem barrierefrei was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Nutzen Sie die Chance, in eine moderne, gut ausgestattete Wohnung in Wels zu ziehen. Für eine monatliche Miete von 899,84 € können Sie sich diesen Wohnraum erfüllen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Wohlfühloase wartet auf Sie.

**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://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <525m  
Apotheke <500m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m  
Kindergarten <700m  
Universität <900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Post <475m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <1.975m  
Bahnhof <525m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap