

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Wels – Erstbezug



Objektnummer: 615

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:	42,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	795,11 €
Kaltmiete (netto)	577,86 €
Kaltmiete	683,30 €
Betriebskosten:	65,91 €
Heizkosten:	31,08 €
USt.:	80,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Markus Efferdinger

m.e. Immo
Ringstraße
4600 Wels

T +43 664 3
H +43 7242

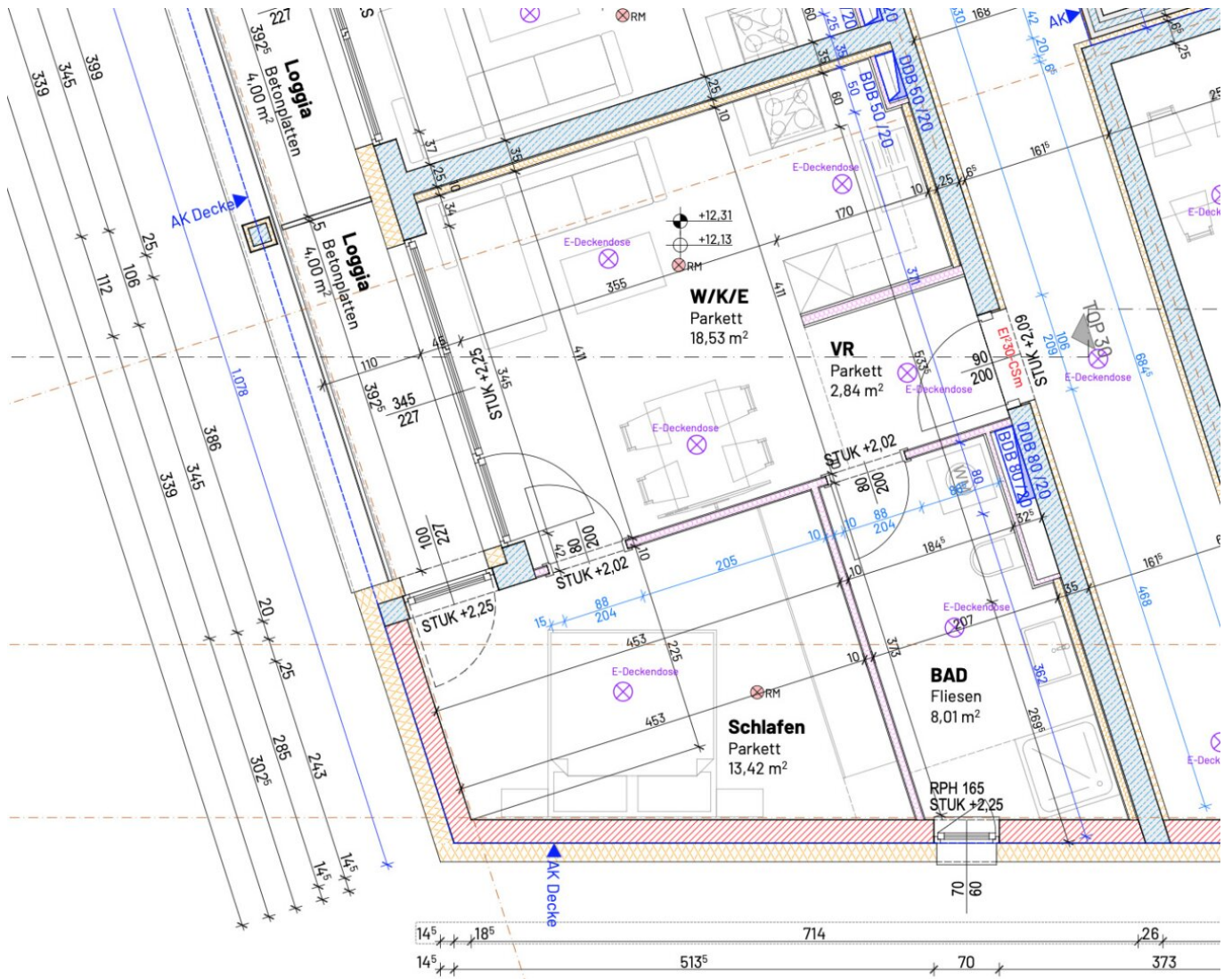
Gerne stehen
Verfügung.





m.e.

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im 4. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch ein ideales Lebensumfeld für Singles und Paare. Mit einer Fläche von ca. 43 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie perfekt für alle, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Der Erstbezug dieser Wohnung sorgt dafür, dass Sie von Anfang an in ein frisches und gepflegtes Ambiente einziehen können. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett verleiht der Wohnfläche eine elegante Note und sorgt für ein behagliches Wohnklima. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen ein angenehmes Wohlfühltemperatur, während die Fernwärme für eine effiziente und kostengünstige Heizlösung sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, sei es mit einem guten Buch oder beim Genießen von frischer Luft.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 4. Etage, während ein Fahrradraum und ein Abstellraum Stauraum für Ihre Bedürfnisse bieten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem perfekten Standort für Pendler und Stadtliebhaber. Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur wenige Schritte entfernt. Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind ebenfalls in der Nähe, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie stets mit frischen Lebensmitteln versorgt sind.

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause und genießen Sie das Leben in dieser charmanten Stadt! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen.

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