

**Altbaucharme in Wels: 92m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, gepflegt und  
perfekt ausgestattet!**



**Objektnummer: 618**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Adresse           | Goethestraße                      |
| Art:              | Wohnung                           |
| Land:             | Österreich                        |
| PLZ/Ort:          | 4600 Wels                         |
| Baujahr:          | 1898                              |
| Zustand:          | Gepflegt                          |
| Alter:            | Altbau                            |
| Nutzfläche:       | 94,00 m <sup>2</sup>              |
| Bürofläche:       | 94,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:           | 3,50                              |
| Bäder:            | 1                                 |
| WC:               | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:  | D 131,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 944,18 €                          |
| Kaltmiete (netto) | 666,67 €                          |
| Kaltmiete         | 858,34 €                          |
| Betriebskosten:   | 191,67 €                          |
| USt.:             | 85,84 €                           |

### Infos zu Preis:

Die Energiekosten (Heizung, Strom) werden direkt mir dem Versorger abgerechnet.

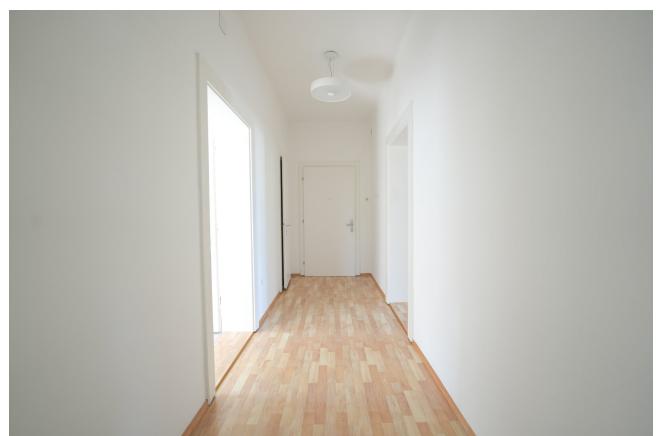
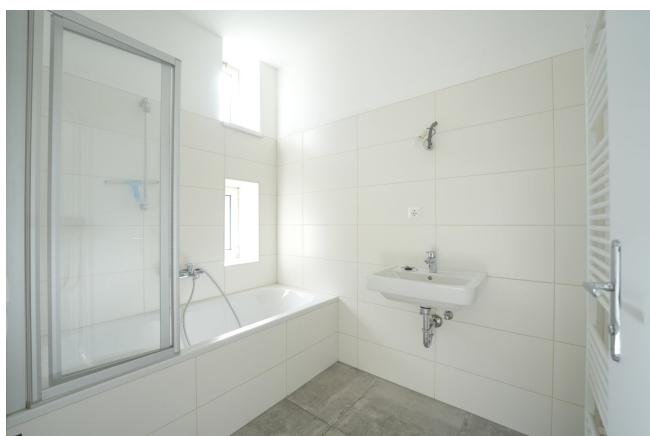
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

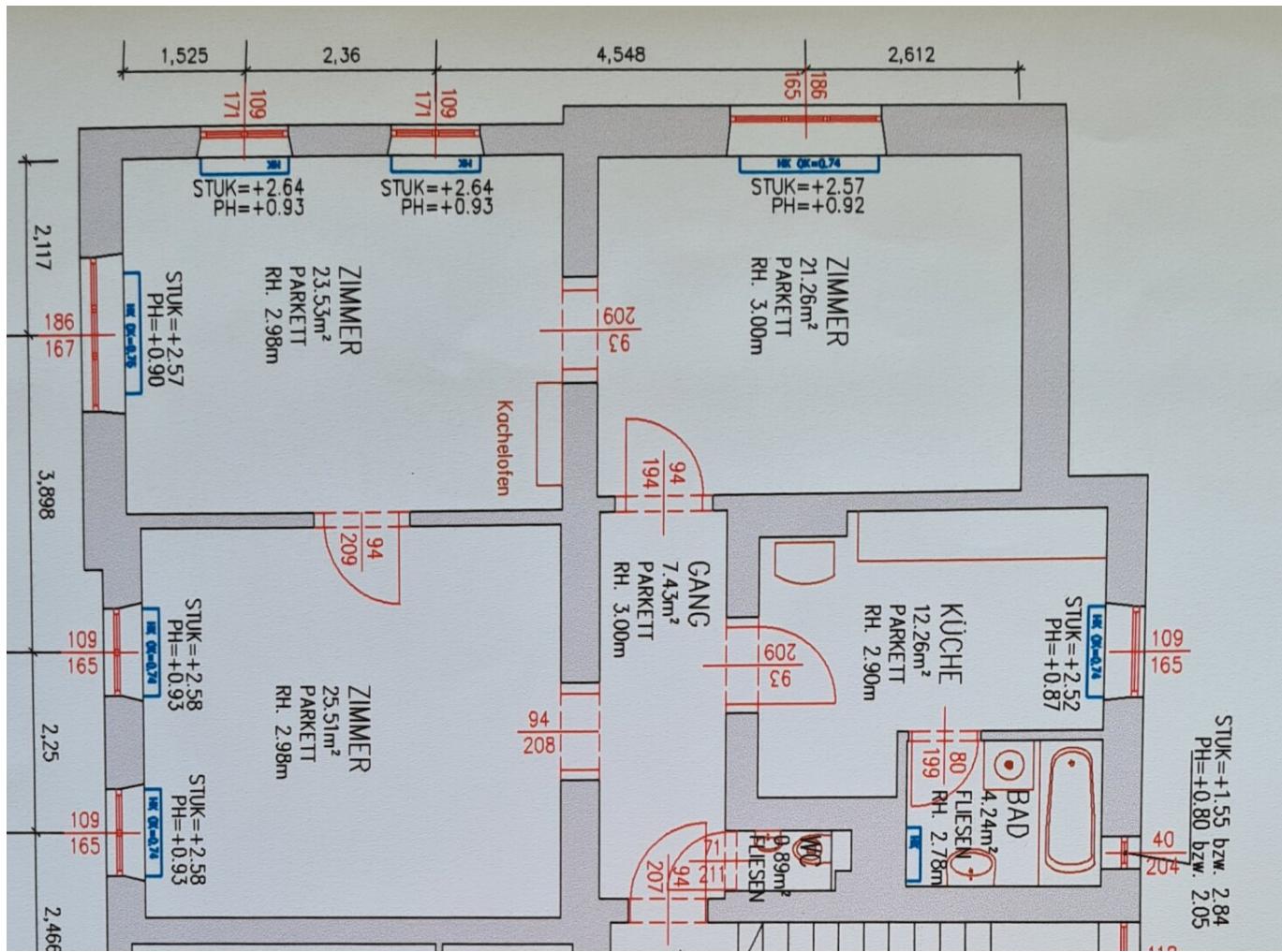








*m.e.*  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur genügend Platz, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Mit einer großzügigen Fläche von 92 m<sup>2</sup> erleben Sie hier ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit drei lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Wohn- und Esszimmer, als ruhiges Arbeitszimmer oder als behagliches Schlafzimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnräume verwirklichen.

Ausstattung wird bei dieser Immobilie großgeschrieben. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während die modernen Fliesen in den sanitären Bereichen für Funktionalität und Pflegeleichtigkeit sorgen. Eine Küche ist nicht vorhanden.

Die technischen Details der Wohnung sind ebenfalls überzeugend: Das Gebäude ist mit einem Walmdach ausgestattet und verfügt über hochwertige Doppelverglasung, die für eine hervorragende Isolierung sorgt. So genießen Sie nicht nur eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit, sondern auch eine ruhige Wohnatmosphäre. Die Versorgung mit Wasser und Elektro ist modern und effizient, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. Wels ist eine aufstrebende Stadt mit hervorragender Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnverbindungen, die Ihnen eine bequeme Anreise in die umliegenden Städte ermöglichen. Darüber hinaus sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nachbarschaft zu finden. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – alles ist fußläufig erreichbar. Auch eine Universität und verschiedene Supermärkte sowie eine Bäckerei befinden sich in der Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude bzw. direkt in der Goethestraße.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist der ideale Ort für all jene, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine zentrale Lage legen. Ihre neue Heimat in Wels 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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigsterminen 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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap