

**FREUNDLICHE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON IN  
WELS - TOP 31**



**AREV**  
Immobilien

**Objektnummer: 1937/7645949**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Bauer-Straße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	48,62 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	845,29 €
Kaltmiete (netto)	567,22 €
Kaltmiete	727,38 €
Betriebskosten:	160,16 €
Heizkosten:	37,64 €
USt.:	80,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

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



**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



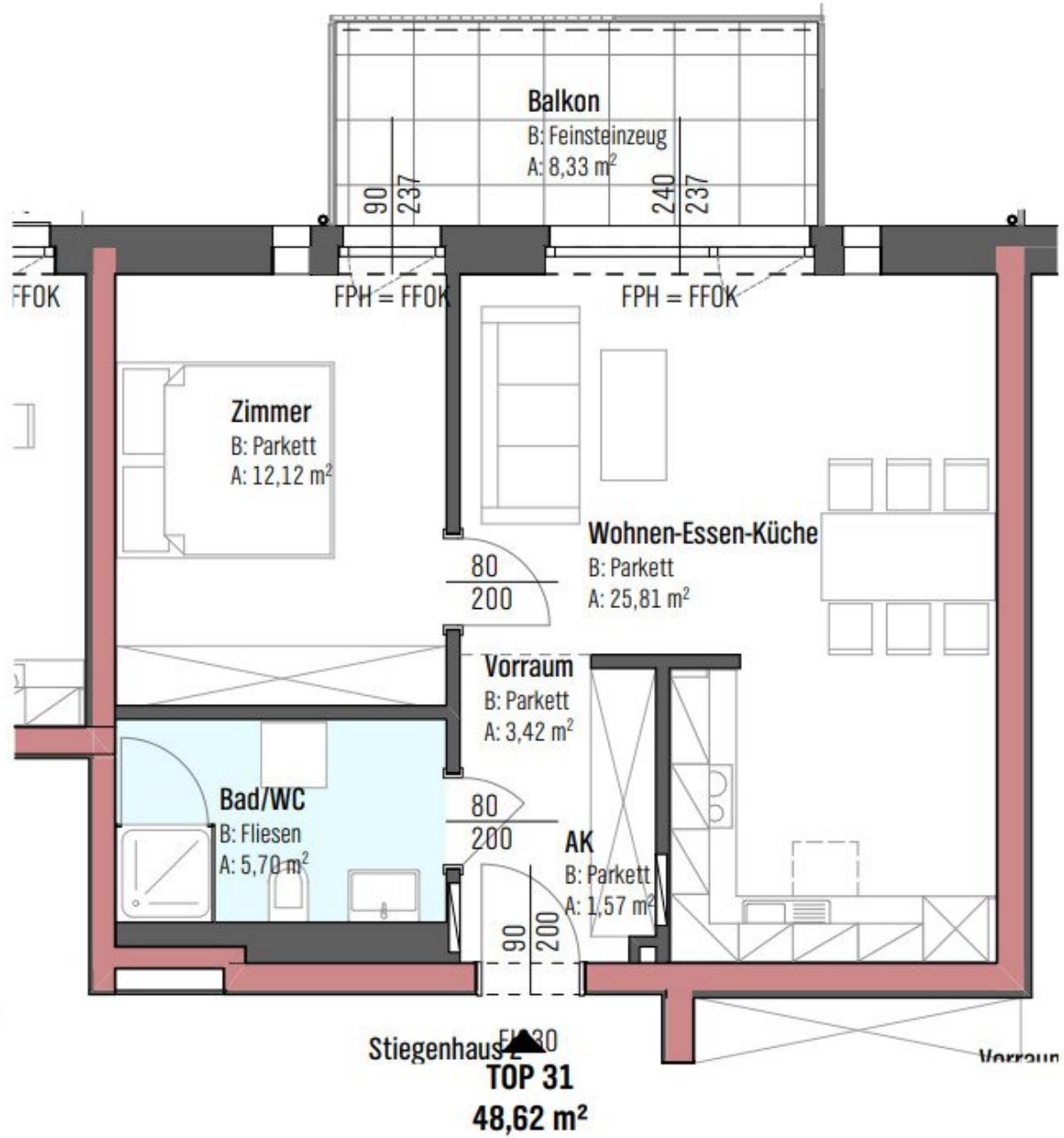
**AREV**  
Immobilien



**AREV**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wels in Oberösterreich! Diese wunderbare Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit 48,62 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben schätzen.

Die monatliche Miete von **845,29 € inkl. Heizung** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für all jene, die nach einem komfortablen und modernen Wohnraum suchen. Das Highlight dieser Wohnung ist der sonnige Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen – ein Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt.

Der Tiefgaragenplatz: wird derzeit mit 49,40 € zzgl. 20% USt und BK somit 72,50 € akontiert

Die Heizkosten: werden derzeit mit 37,64 € zzgl. 20% USt somit 45,17 € akontiert

Die offene Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt dieser Wohnung. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Freunden und Familie kommunizieren. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Raumnutzung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem und ohne große Anstrengung zu Ihrer Wohnung.

Ein weiteres Plus ist das moderne Bad mit WC, das Ihnen den Komfort bietet, den Sie sich wünschen. Die gesamte Wohnung ist hell und einladend gestaltet, sodass Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen an Bus und Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder auf dem Weg zu Ihrem Arbeitsplatz. Für die alltäglichen Besorgungen benötigen Sie nicht lange: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, eine Apotheke, eine Klinik, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Nutzen Sie die Chance, in dieser attraktiven Wohnung in Wels zu leben, und genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage kombiniert mit modernem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Wohnraum begeistern! Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <25m  
Apotheke <225m  
Klinik <925m  
Krankenhaus <1.525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <475m  
Universität <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <2.150m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <200m  
Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Autobahnanschluss <1.825m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap