

Ab 01.01.2026!! 3-Zimmerwohnung mit rd. 90 m² in hervorragender Zentrumslage von Wels! Perfekte Anbindung, Infrastruktur und Erreichbarkeit! Parkplatz und Kellerabteil vorhanden!



Schlafzimmer

Objektnummer: 7062/506

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magazinstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Gesamtmiete	844,90 €
Kaltmiete (netto)	592,40 €
Kaltmiete	768,09 €
Betriebskosten:	175,69 €
USt.:	76,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

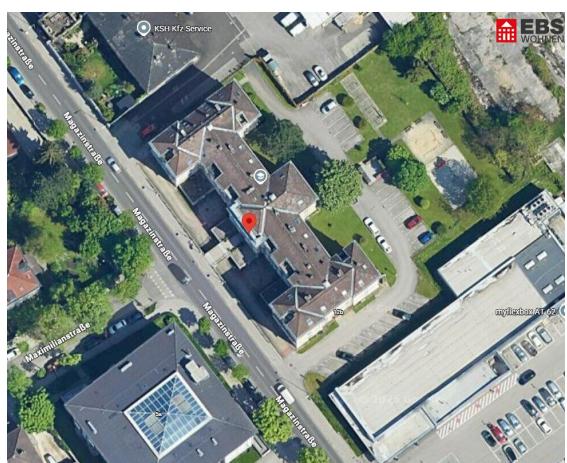
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



 **EBS**
WOHNEN







Objektbeschreibung

Wels / Zentrum / Magazinstraße 12:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **Magazinstraße 12, Wels!**

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von **91,07 m²**, die perfekte Raumauflistung sowie das ansprechende Wohngebäude, das ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Raumauflistung im Überblick:

- Helles Wohnzimmer mit viel Platz für Wohnen & Essen
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer mit Badewanne** – perfekt zum Entspannen
- **WC separat** – praktisch im Alltag
- Abstellraum – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

Highlights der Wohnung:

? Großzügige 91,07 m² – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf

? Badewanne für gemütliche Auszeiten

? Separates WC & Abstellraum für extra Komfort

? Schönes, gepflegtes Wohngebäude mit angenehmer Nachbarschaft

? Praktische Lage in Wels mit sehr guter Infrastruktur

Umgebung & Lage:

Die Magazinstraße liegt in einer beliebten Wohngegend von **Wels**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zur Autobahn machen die Wohnung zudem attraktiv für Pendler.

Hier wohnen Sie ruhig, aber dennoch zentral – eine Kombination, die selten zu finden ist!

Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 844,90

Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten exklusive

Kaution: € 3.469,36

Sonstiges:

Befristeter Mietvertrag auf 10 Jahre

Kündigung jederzeit mit 3-monatiger Frist möglich

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

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](http://EBS.Wohnungsanlagen.Gesellschaft.m.b.H - EBS (ebs-linz.at))

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](http://Wohnungsanmeldung - EBS (ebs-linz.at))

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!

Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <675m
Klinik <300m
Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <575m
Universität <575m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <2.425m

Sonstige

Bank <475m
Geldautomat <475m
Post <425m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <2.425m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap