

**Traumhafte 2-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit Balkon in  
Wels zu mieten!**



**Objektnummer: 5950/4435**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

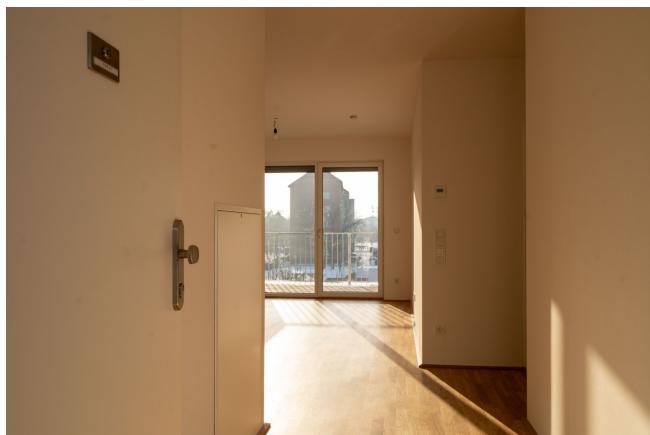
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	765,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	563,64 €
<b>Kaltmiete</b>	696,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,65 €
<b>USt.:</b>	69,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



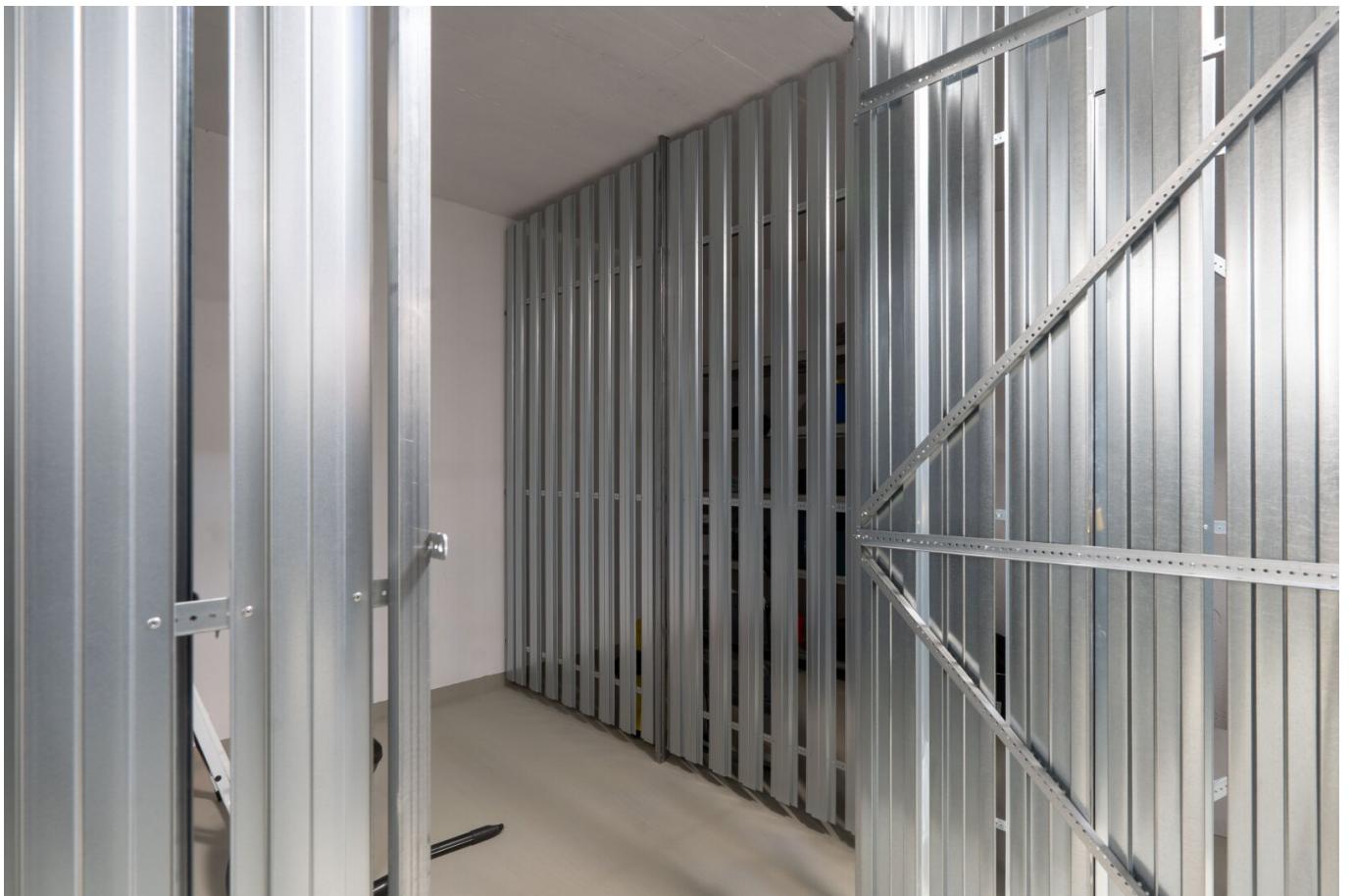
**Dominik Rogl**

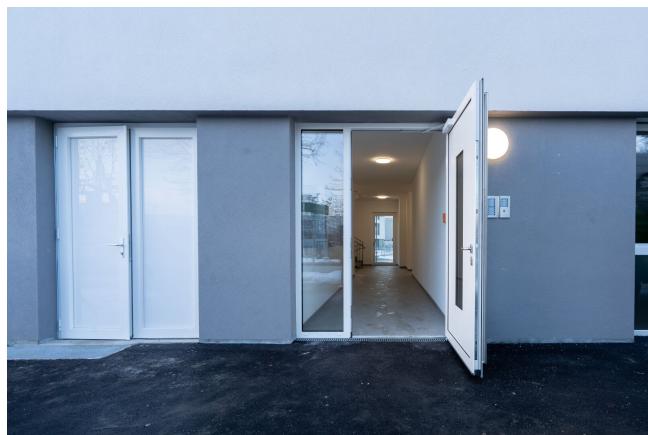


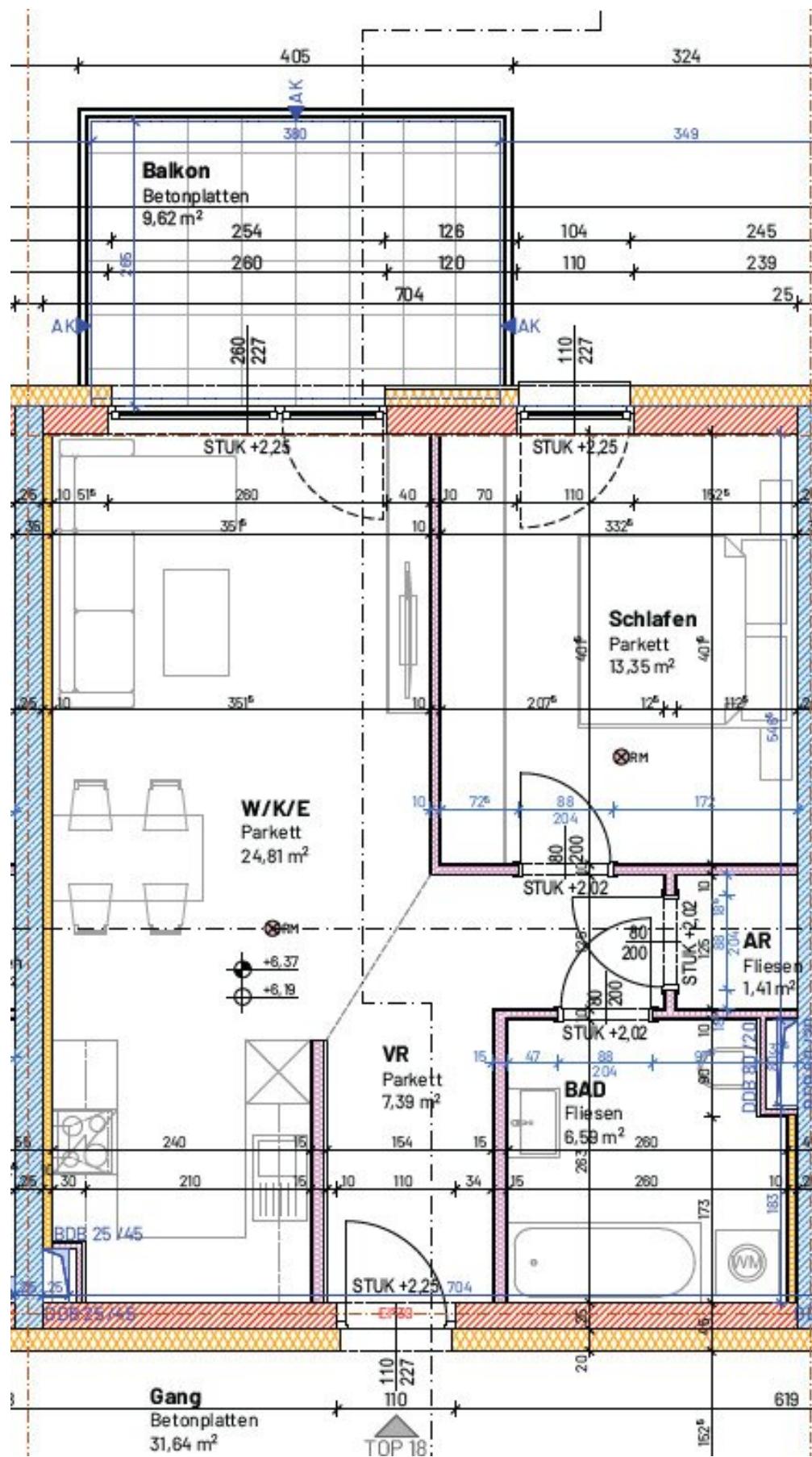














# **Objektbeschreibung**

## **Traumhafte 2-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit Balkon in Wels zu mieten!**

Zur Vermietung gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug mit einer Wohnfläche von 53,06 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der helle und offen gestaltete Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich ideal, um sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende im Freien zu genießen. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes und elegantes Erscheinungsbild. Ein weiterer Pluspunkt ist ein Tiefgaragenstellplatz und eine Einbauküche die bereits im Mietpreis inkludiert sind. Nicht im Mietpreis inkludiert sind Stromkosten + Heizkosten.

### **Raumaufteilung**

- Vorräum - Wohn/Ess/Küche - Bad mit WC - Abstellraum - Schlafzimmer - Balkon

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich im 2.OG eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap