

**WOHNEN IN WELS MIT TERRASSE UND GARTEN - 2  
ZIMMER - TOP 06**



**AREV**  
Immobilien

**Objektnummer: 1937/7645986**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelweiderstraße 45A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	53,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,97 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	877,43 €
Kaltmiete (netto)	622,41 €
Kaltmiete	797,66 €
Betriebskosten:	175,25 €
USt.:	79,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

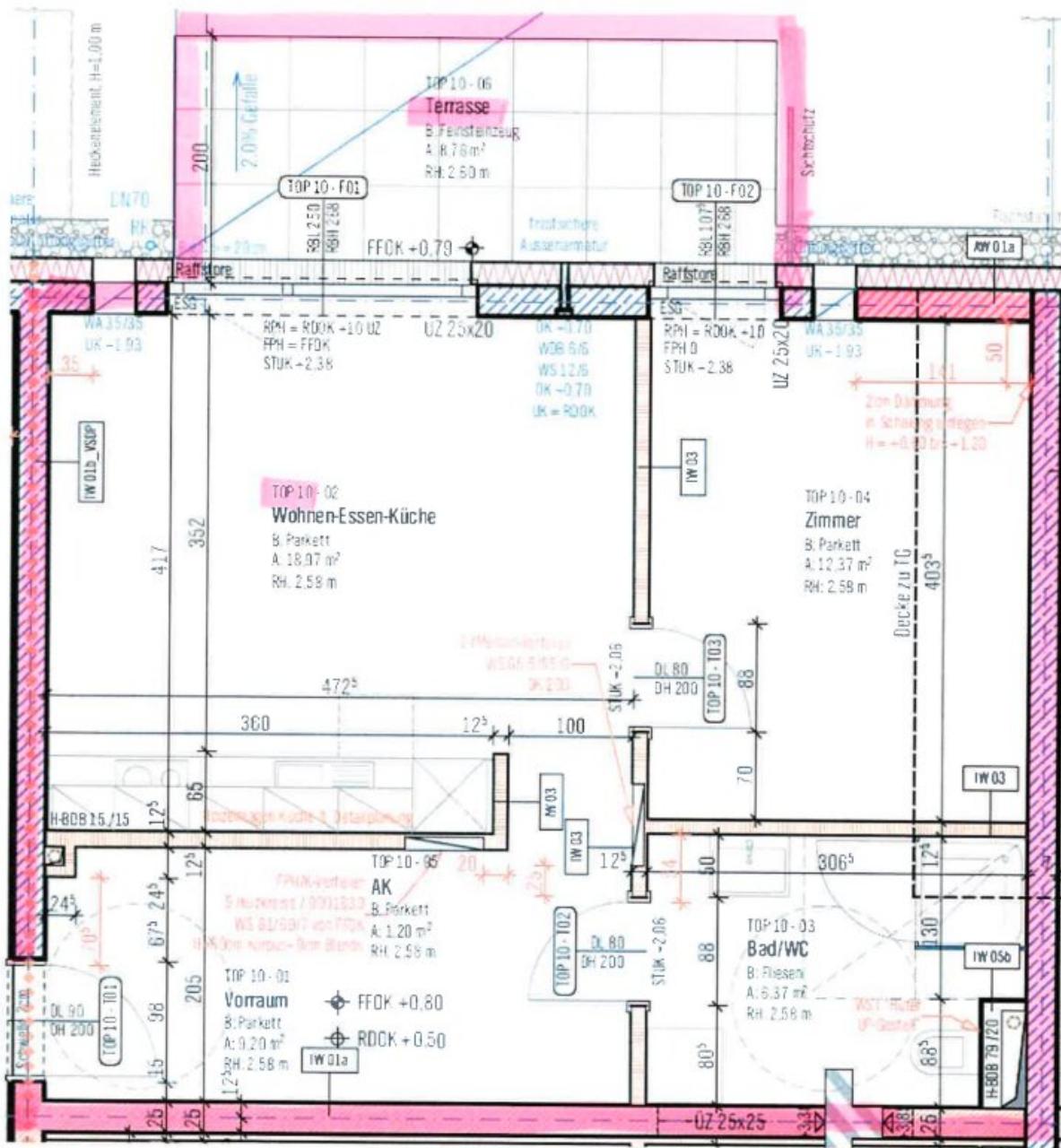
### Christa Sinzinger

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.





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Wels in Oberösterreich! Diese attraktive Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage, die das Leben angenehm und bequem macht.

Mit einer großzügigen Fläche von 53,2 m<sup>2</sup> und zwei gut geschnittenen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während Sie die einladende Atmosphäre genießen. Hier können Sie kreative kulinarische Momente erleben und gesellige Abende mit Freunden verbringen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der private Garten und die Terrasse, die Ihnen einen entspannenden Rückzugsort im Freien bieten. Genießen Sie sonnige Tage im Grünen, laden Sie Freunde zu Grillabenden ein oder lassen Sie einfach die Seele baumeln – Ihre persönliche Oase wartet auf Sie!

Die Wohnung ist nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch ausgestattet. Mit einem modernen Personenaufzug gelangen Sie mühelos in die oberen Etagen des Gebäudes. Dies ist besonders vorteilhaft für Familien mit kleinen Kindern oder für Menschen, die Wert auf Barrierefreiheit legen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bushaltestellen und den Bahnhof, die Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. So sind Sie schnell in der Innenstadt oder erreichen bequem andere Destinationen in der Umgebung.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie alles Wichtige in Ihrer unmittelbaren Umgebung finden. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt – so wird der Einkauf zum Kinderspiel!

Die Miete von 877,43 € für diese durchdachte Wohnung ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die zentrale Lage und die zahlreichen Annehmlichkeiten bedenkt. Hier können Sie nicht nur wohnen, sondern auch leben – in einem Umfeld, das sowohl Erholung als auch eine lebendige Nachbarschaft bietet.

Die monatlichen Heizkosten werden derzeit mit 41,18 € zzgl. 20% USt. vorgeschrieben.

Die monatliche Miete für den Parkplatz Nr 45 wird mit 62,38 zzgl. 20 % USt. vorgeschrieben.

Verpassen Sie nicht die Chance, diese wunderbare Wohnung in Wels zu Ihrem neuen

Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet 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 <75m  
Apotheke <225m  
Klinik <950m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <425m  
Universität <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.125m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <175m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <1.775m  
Bahnhof <950m  
Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap