

## **Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung Top 4 mit Balkon im Föhrenpark Wels**



**Objektnummer: 5753/516647985**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Föhrenstraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	20,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	834,27 €
Kaltmiete (netto)	634,79 €
Kaltmiete	752,78 €
Betriebskosten:	117,99 €
USt.:	81,49 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vom aktuellen Mieter können optional Möbel abgelöst werden.

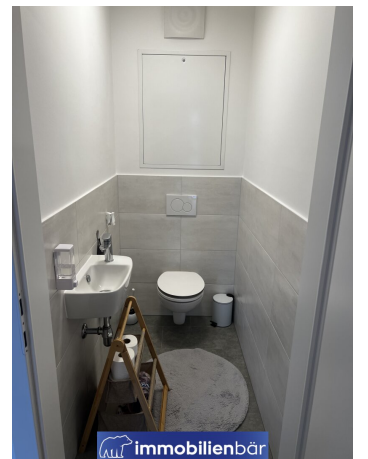
### Provisionsangabe:

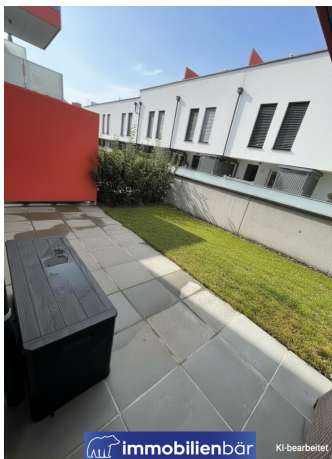
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











GRUPPE

EIN PROJEKT DER HASLEHNER GRUPPE



KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

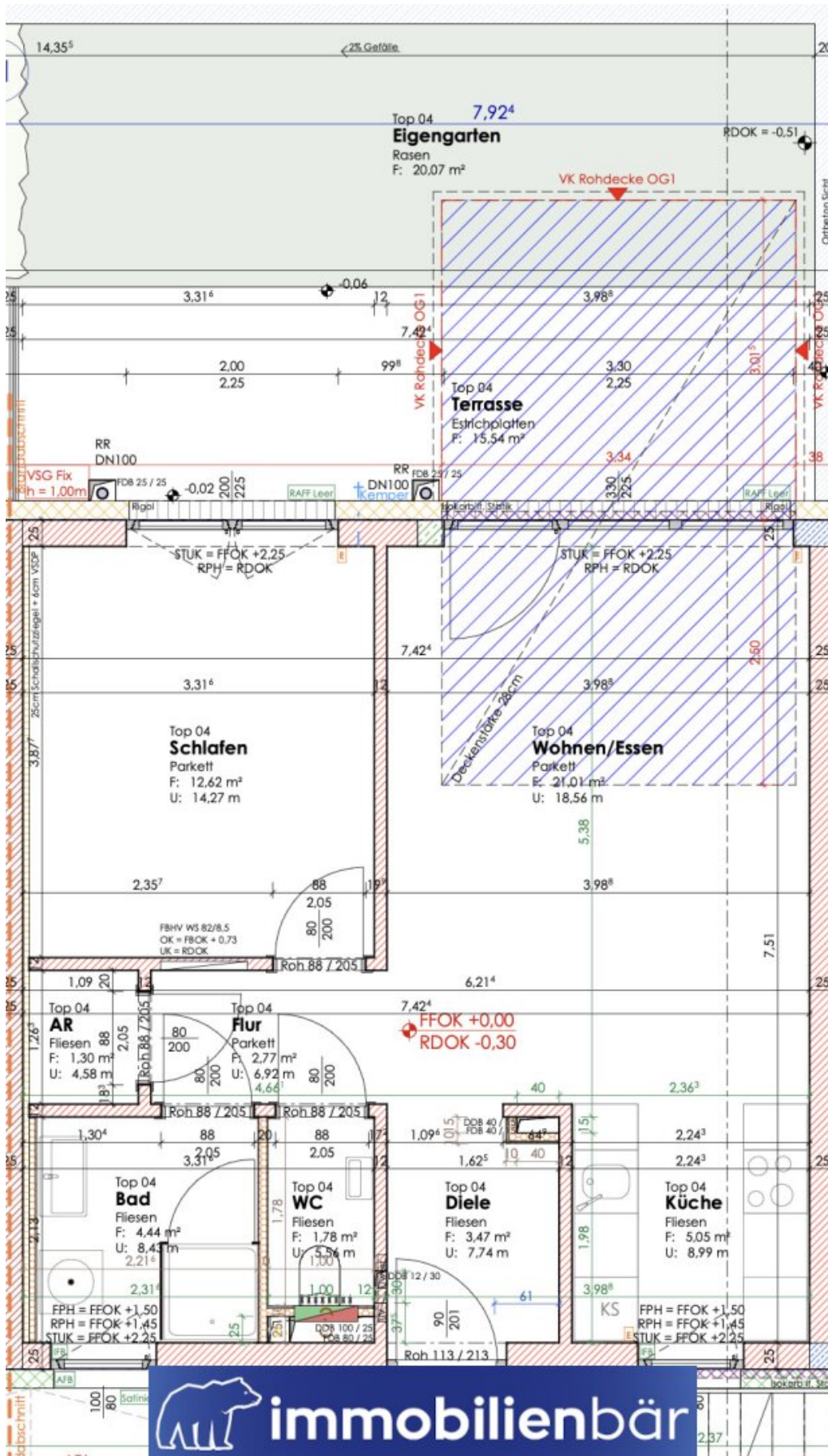


Christoph  
Blank

+43 699 10 15 05 15

christoph.blank@immobaer.at





## Objektbeschreibung

Im Jahr 2023 errichtete die Firma Haslehner Immobilien in der ruhigen Welser Wohngegend Lichtenegg, die moderne Wohnanlage **Föhrenpark**. Die Anlage überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Planung und einer sehr guten Infrastruktur.

Die angebotene Wohnung **Top 4** befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 52,58 m<sup>2</sup>**. Sie teilt sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Das Highlight sind die **ca. 15,54 m<sup>2</sup> Terrasse** und der **ca. 20,07 m<sup>2</sup> Garten**, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **fix zugeordneter Stellplatz in der Tiefgarage**.

- Schöne Terrasse mit Garten
- Lichtdurchflutete Wohnung
- Inkl. Bad und WC
- Tiefgaragen Stellplatz inkludiert
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Raffstores inkludiert
- Moderne Niedrigenergiebauweise

### Mietzins

Miete Wohnung EUR 630,03 (brutto)

Betriebskosten EUR 129,79 (brutto)

TG-Stellplatz EUR 61,60 (brutto)

BK TG-Stellplatz EUR 12,85 (brutto)

**Gesamt EUR 834,27 (brutto)**

Kautions EUR 2.502,81

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 <625m

Apotheke <50m

Klinik <1.300m

Krankenhaus <3.700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.225m

Kindergarten <250m

Universität <2.800m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <1.550m

#### **Sonstige**

Bank <1.175m

Geldautomat <1.175m

Post <2.375m

Polizei <1.775m

#### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <975m

Bahnhof <1.600m

Flughafen <5.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap