

**Erstbezug- teilmöblierte Wohnung mit Loggia & Tiefgarage  
- Wels / Neustadt**



**Objektnummer: 632**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofstraße 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	794,58 €
Kaltmiete (netto)	585,03 €
Kaltmiete	685,70 €
Betriebskosten:	100,67 €
Heizkosten:	28,25 €
USt.:	80,63 €
Infos zu Preis:	

je Tiefgaragenparkplatz € 20.000,00

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



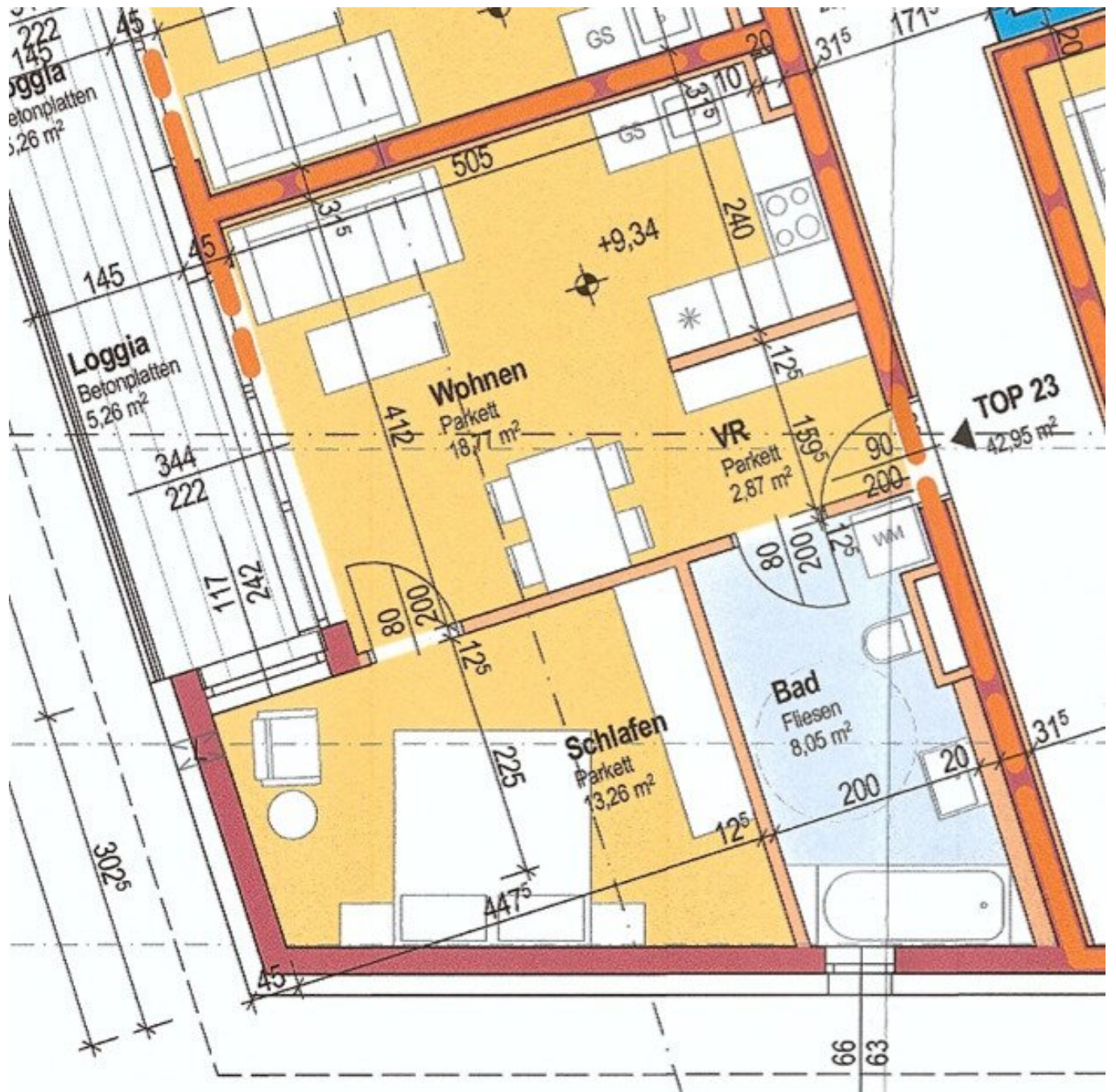






*m.e.*

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Eine moderne Wohnung, die keine Wünsche offen lässt! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock bietet auf 43m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Komfort als auch Stil vereint.

Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles neu und hochwertig ausgestattet ist. Genießen Sie das angenehme Wohnklima dank der Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Die Kombination aus edlen Parkett- und pflegeleichten Fliesenböden unterstreicht das moderne Ambiente der Wohnung.

Die lichtdurchfluteten Räume bieten viel Platz zum Wohlfühlen und Gestalten. Die praktische Loggia erweitert Ihren Wohnbereich nach draußen – ideal, um an sonnigen Tagen frische Luft zu tanken oder den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnung verfügt bereits über einige vom Tischler eingebaute Designmöbel sowie über eine sehr hochwertige Küche.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht den Alltag besonders bequem. Die Nutzung von umweltfreundlicher Fernwärme sorgt für effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Ein besonderes Highlight ist auch der Tiefgaragenstellplatz inkl. Ladestation für langsam laden (11kW), Direktverbindung mit dem eigenen Stromzähler. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im eigenen Abstellraum, während der Fahrradraum das sichere Unterstellen Ihres Fahrrads ermöglicht.

monatliche Gesamtbelastung: € 794,58

Kaution: € 2.400,-

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine moderne, komfortable und barrierefreie Wohnung in Oberösterreich zu ziehen – perfekt für Singles, Paare oder Menschen mit besonderen Anforderungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause begeistern!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <475m

Klinik <750m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <675m

Universität <900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <475m

Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.975m

Bahnhof <525m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap