

**Ihr Rückzugsort in Wels: Exklusive 3-Zimmer  
Neubauwohnung mit Garten, Loggia & Tiefgarage  
(Provisionsfrei)**



**Objektnummer: 6196/434**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.152,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,10 €
<b>Heizkosten:</b>	95,00 €
<b>USt.:</b>	142,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionsfrei für den Mieter Im Preis ist ein KFZ Stellplatz inkludiert

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo modernes Wohnen auf höchsten Komfort trifft.**

Stellen Sie sich vor: Morgens aufwachen, Kaffee kochen und direkt aus dem Schlafzimmer in Ihren eigenen, privaten Garten treten. Kein Lärm, kein Stress – nur Ihr Moment.

Diese exklusive Neubauwohnung in einer der begehrtesten Lagen in Wels bietet Ihnen genau das: Ein Zuhause, das Ihren Ansprüchen gerecht wird – und sie übertrifft.

## **Leben, wie Sie es verdienen.**

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein durchdachtes Raumgefühl. Das elegante Eichen-Parkett unter Ihren Füßen, die angenehme Wärme der Fußbodenheizung – von der ersten Sekunde an spüren Sie: Hier gehöre ich hin.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur Loggia und lädt ein, den Abend in der frischen Luft ausklingen zu lassen. Zwei helle Zimmer bieten Raum für alles, was Ihnen wichtig ist – ob Kinderreich, Home-Office oder Rückzugsort für Gäste. Das Highlight: direkter Zugang aus dem Schlafzimmer in Ihren eigenen Garten.

Das moderne Badezimmer mit edler Glasdusche rundet das Gesamtbild stilvoll ab.

## **Technologie, die Ihren Alltag erleichtert.**

Diese Wohnung ist nicht nur schön – sie ist klug. Eine Klimaanlage sorgt an heißen Sommertagen für angenehme Kühle, während die Photovoltaikanlage am Dach die Allgemeinkosten nachhaltig senkt. E-Auto und E-Bike? Lademöglichkeiten sind selbstverständlich vorhanden. Und damit kein Paket mehr verloren geht: eine digitale Paketbox im Haus.

Ihr PKW findet einen sicheren Platz in der hauseigenen Tiefgarage – inkludiert.

## **Ihre Investition in Lebensqualität:**

Hauptmietzins (brutto)

Betriebskosten

Heizkosten

Tiefgaragenplatz inkl. BK

## **Gesamtmiete**

Manche Orte spürt man sofort. Dieser ist einer davon. **Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung** – wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen.

? Weitere Immobilien finden Sie auf [vonhausausbesser.at](http://vonhausausbesser.at) - Weil gutes Wohnen kein Zufall ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap