

**Wohnen mit Charakter – Hochwertig Altbauwohnung mit
Balkon und Lift im Herzen Wels!**



Objektnummer: 6271/23142

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1825
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,27
Gesamtmiete	1.073,38 €
Kaltmiete (netto)	820,00 €
Kaltmiete	975,80 €
Betriebskosten:	155,80 €
USt.:	97,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

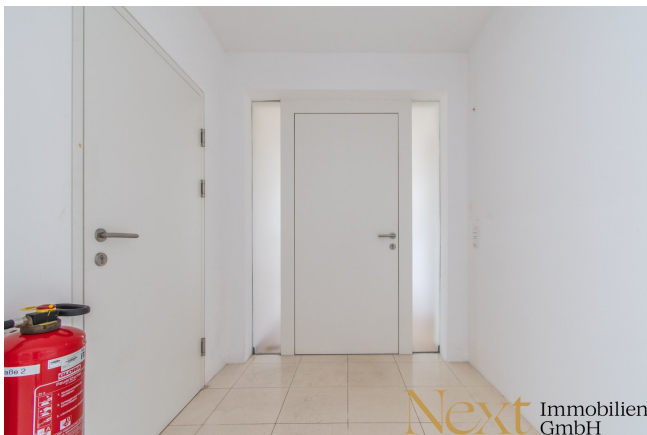
Ihr Ansprechpartner



Holger Eisner

NEXT IMMOBILIEN GMBH











Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem stilvollen alten Stadthaus,

...

... das mit viel Liebe zum Detail saniert und modernisiert wurde. Der besondere Charakter des Gebäudes wurde dabei behutsam erhalten und mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert. Ein Lift im Haus sorgt zusätzlich für bequemes und komfortables Wohnen.

Auf ca. 82 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch hohe, helle Räume, Parkettböden und ein großzügiges Raumgefühl. Die durchdachte Aufteilung bietet ausreichend Platz für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit besonderem Flair schätzen.

Das Wohnambiente wird durch die hohen Decken und die großen Fensterflächen besonders einladend gestaltet. Der Parkettboden unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und schafft eine warme, angenehme Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Küche, die viel Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Von hier aus entsteht ein offenes, kommunikatives Wohngefühl, das den Charme der Wohnung perfekt ergänzt.

Das Badezimmer wurde modern und barrierefrei gestaltet und bietet dadurch ein hohes Maß an Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 11 m² großen Balkon, der eine attraktive Erweiterung des Wohnraums darstellt und Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet.

Die Lage an der Kreuzung Adlerstraße/Ringstraße überzeugt durch ihre zentrale Position im Herzen von Wels. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Wels ist bequem erreichbar und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und historischem Stadtlair.

Highlights:

- ca. 82 m² Wohnfläche
- ca. 11 m² Balkon
- hohe, helle Räume

- großzügige Küche
- barrierefreies Badezimmer
- urbanes Wohnen mit Altbaucharme und modernem Komfort
- zentrale Lage im Zentrum von Wels
- Kreuzung Adlerstraße/Ringstraße
- Lift im Haus

KONDITIONEN:

Hauptmietzins monatl.: € 902,00 inkl. USt

Betriebskosten monatl.: € 171,38 inkl. USt

Heizkostenkonto monatl.: € 88,56 inkl. USt

BK-Akonto Aufzug monatl.: € 18,94 inkl. USt

GESAMTMIETE monatl.: € 1180,88 inkl. USt (inkl. Küche, Betriebskosten, Warmwasser und Heizung; exkl. Strom)

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap