

**2-Zimmer-Mietwohnung in Toplage – mitten in der  
Innenstadt von Wels!**



**Objektnummer: 6244/1129**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Gesamtmiete</b>	805,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	575,00 €
<b>Kaltmiete</b>	665,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Heizkosten:</b>	62,00 €
<b>USt.:</b>	78,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH





e



e



e





#### LEGENDE

- 01 Kochen/Essen - 16,80 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,30 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 13,60 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer - 13,70 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 7,00 m<sup>2</sup>



e

# Objektbeschreibung

## Stilvolles Stadtwohnen im Zentrum von Wels

Diese **moderne 2-Zimmer-Mietwohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 55,2m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **generalsanierten, gepflegten und zentral gelegenen Gebäudes** direkt im **Stadtzentrum von Wels**.

Das Raumangebot gliedert sich in eine einladende Wohnküche mit Essbereich, einen zentralen Vorraum mit Treppenaufgang zu zwei vielseitig nutzbaren Zimmern, einen praktischen Abstellraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC. Die durchdachte Anordnung der Räume schafft ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl mitten in der Stadt, ideal für Paare und Singles.

### Weitere Pluspunkte, die Sie überzeugen werden:

- Großzügige Raumhöhen von ca. **2,75 m bis 3,55 m** schaffen ein außergewöhnlich offenes und luftiges Wohnambiente.
- **Elektrische Raffstores in sämtlichen Wohnräumen** sorgen für optimalen Sonnen-, Sicht- und Blendschutz.
- funktionale **offene Wohnküche ist im Mietpreis inkludiert** - keine Ablöse!
- Hochwertige Ausstattung mit **3-fach verglasten Fenstern**, kontrollierter **Wohnraumlüftung** sowie modernen und pflegeleichten **Vinylböden**.
- Die Beheizung erfolgt komfortabel und effizient mittels **Fernwärme**. Ein **Liwest-Internetanschluss** ist bereits vorhanden.
- Zur Wohnung gehört ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher **Fahrradraum** zur Verfügung.
- Ein gepflegtes Stiegenhaus sowie ein moderner **Lift** ermöglichen einen bequemen Zugang zur Wohnung.

- Die gelungene Kombination aus moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumgefühl sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Die Wohnung liegt in **zentraler Lage in Wels**, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt. Sämtliche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen** sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der Nähe zum **Kaiser-Josef-Platz (Busse)** sowie zum **Bahnhof** profitieren die Bewohner von **hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr** und schnellen Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch regional.

### **Parkmöglichkeiten:**

Stellplätze können in unmittelbarer Nähe **separat angemietet** werden. Weitere Informationen erhalten Sie gerne **auf Anfrage oder im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs**.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

***Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/1063 9105, og@eurea.at***

**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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap