

**Wohnen mit Geschichte - charmante Altbauwohnung in  
Wels – Top 4 stilvoll wohnen auf ca. 75 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 6271/23174**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Gesamtmiete</b>	875,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	642,85 €
<b>Kaltmiete</b>	795,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,67 €
<b>USt.:</b>	79,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Holger Eisner**

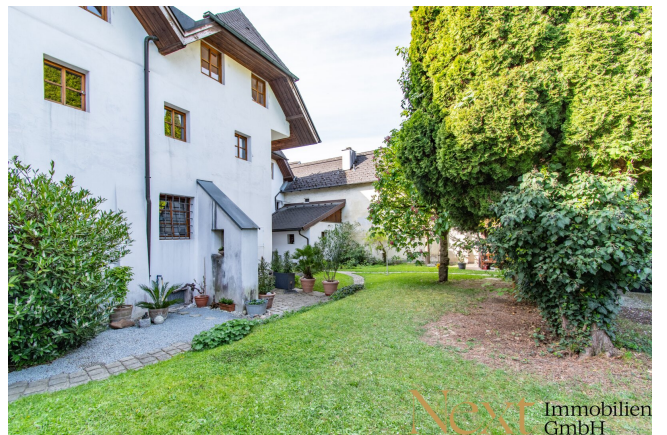
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3











# Objektbeschreibung

## **Diese außergewöhnliche Altbau-Wohnung vereint Geschichte, Charme und modernes Wohnen**

In einem geschichtsträchtigen Gebäude, dem Geburtshaus des österreichischen Erfinders, Druckpioniers und ersten Ehrenbürgers der Stadt Wels, Alois Auer von Welsbach, stehen derzeit drei Wohnungen zur Vermietung.

Das charmante Wohnhaus verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ein besonderes Zuhause für alle, die das Außergewöhnliche schätzen. Die einzigartige Atmosphäre des Hauses verleiht jeder Wohnung einen ganz besonderen Charakter.

Eine seltene Gelegenheit, in einem Stück Welser Geschichte zu wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer zentralen Lage zu genießen.

Das gesamte Gebäude wurde umfassend saniert und renoviert, wodurch der klassische Altbaucharme harmonisch mit zeitgemäßer Qualität verbunden wird. Die Wohnung besticht durch ihre stilvolle Ausstrahlung und bietet viel Raum für individuelles Wohnen.

Die Top 4 vermittelt mit ihren hellen Räumen und dem besonderen Ambiente ein Wohngefühl wie in einem kleinen Schloss. Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie charmante Details und ein Wohnkonzept mit besonderem Flair.

Ein praktisches Kellerabteil sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum.

### **Highlights im Überblick:**

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- inkl. Küche
- einzigartiger Altbaucharme mit Schloss-Flair
- saniertes und renoviertes Wohnhaus
- großzügiges Wohngefühl durch klassische Altbaulemente

- stilvolle und besondere Wohnatmosphäre
- Kellerabteil inklusive

Diese Immobilie eignet sich ideal für Liebhaber charaktervoller Altbauwohnungen, die das Besondere suchen.

#### **KONDITIONEN:**

Hauptmietzins monatl.: € 707,14 inkl. USt.

Betriebskosten monatl.: € 167,94 inkl. USt.

**GESAMTMIETE monatl.: € 875,08 inkl. USt.** (inkl. Küche, Betriebskosten, Warmwasser und Heizung; exkl. Strom)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

**Wir freuen uns über Ihre Anfrage!**

**Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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](http://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 <500m  
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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap