

**Wohnen mit Geschichte - charmante  
Altbau-Dachgeschosswohnung in Wels – Top 6 stilvoll  
wohnen auf ca. 70 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 6271/23176**

**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>	69,70 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>	883,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	662,15 €
<b>Kaltmiete</b>	802,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,70 €
<b>USt.:</b>	80,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

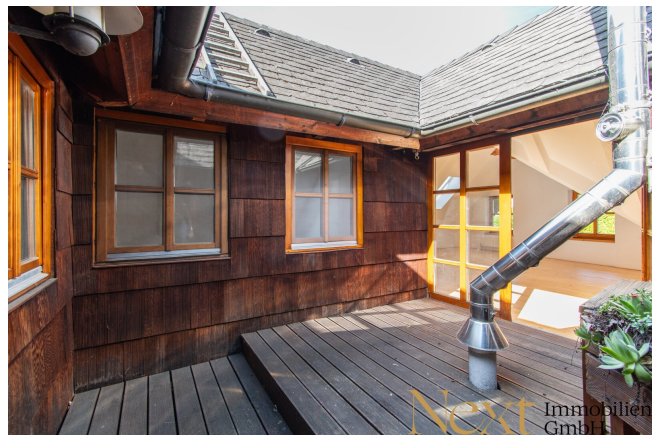
## Ihr Ansprechpartner



**Holger Eisner**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3











# Objektbeschreibung

## **Diese außergewöhnliche Altbau-Dachgeschosswohnung 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 6 vermittelt mit ihren hellen Räumen und dem besonderen Ambiente ein Wohngefühl wie in einem kleinen Schloss. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie charmante Details und ein Wohnkonzept mit besonderem Flair. Ein Highlight der Wohnung ist die uneinsehbare Dachterrasse, die im Herzen der Wohnung liegt und einen geschützten Rückzugsort im Freien schafft.

Ein praktisches Kellerabteil sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum.

### **Highlights im Überblick:**

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 9 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- inkl. Küche
- einzigartiger Altbaucharme mit Schloss-Flair

- saniertes und renoviertes Wohnhaus
- großzügiges Wohngefühl durch klassische Altbauelemente
- stilvolle und besondere Wohnatmosphäre
- Kellerabteil inklusive

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

#### **KONDITIONEN:**

Hauptmietzins monatl.: € 728,37 inkl. USt.

Betriebskosten monatl.: € 154,77 inkl. USt.

**GESAMTMIETE monatl.: € 883,14 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