

## 4 Zimmer TRAUMWOHNUNG mit 2 Balkonen in Wels



**Objektnummer: 1937/7646154**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelweiderstraße 45a/ Top 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	83,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 77,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.303,14 €
Kaltemiete (netto)	840,26 €
Kaltemiete	1.178,99 €
Betriebskosten:	276,35 €
USt.:	124,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

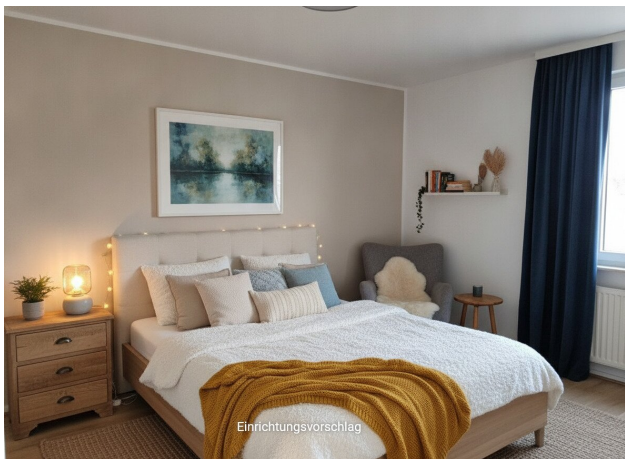
**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361

H +43 664 8185361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



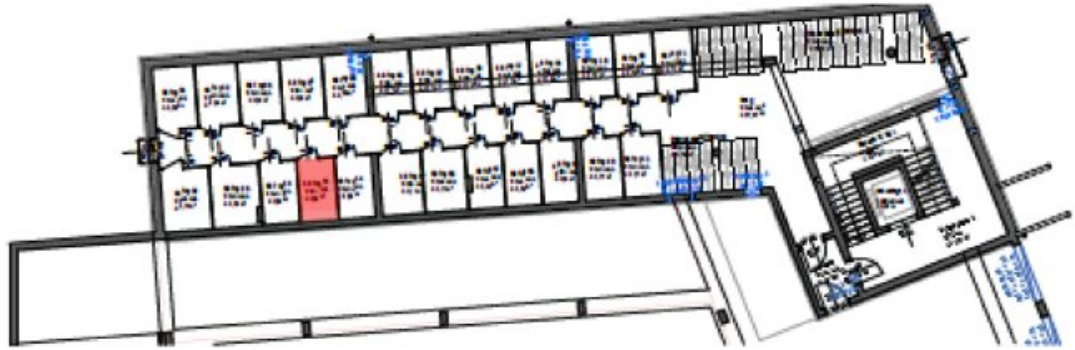


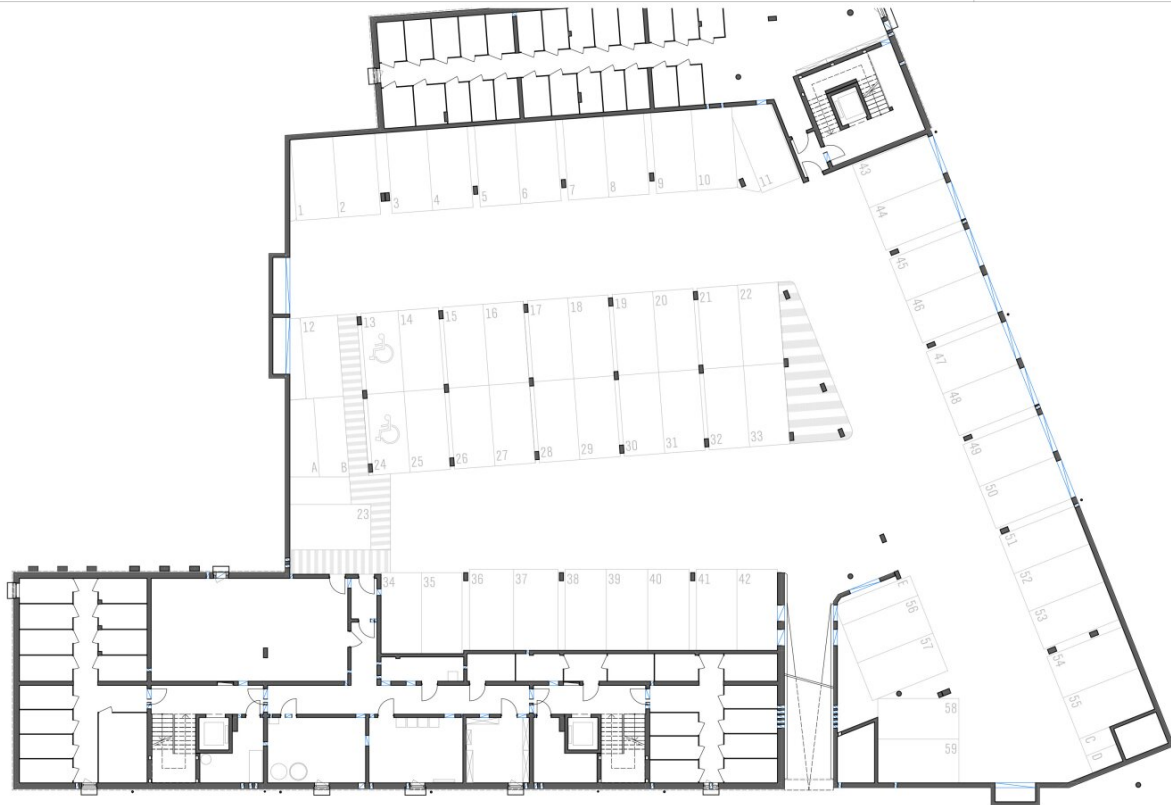
# Top 33

Wohnfläche 83,89 m<sup>2</sup>  
 Balkon 22,04 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil 3,60 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
WEK	27,25 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,41 m <sup>2</sup>
AR	2,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>83,89 m<sup>2</sup></b>







Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der Tp3 Architekten und darf ohne deren Bewilligung weder kopiert noch an dritte Personen mitgeteilt, oder sonst irgendwie verwendet werden. Vorbehaltliche Änderungen während der Bauausführung aufgrund technischer oder rechtlicher Erfordernisse! Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar -> Naturmaße erforderlich!



Tp3 Architekten ZT GmbH  
Hofberg 10/2, A-4020 Linz  
+43 732 773097  
architekten@tp3.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wels! Diese attraktive Wohnung in der 2. Etage bietet auf großzügigen 83,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und modernes Wohngefühl. Mit insgesamt 3 Zimmern ist die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Platz und Gemütlichkeit legen.

Genießen Sie den herrlichen Stadtblick von gleich zwei Balkonen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Einbauküche ermöglicht Ihnen müheloses Kochen und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zu entspannten Momenten nach einem langen Tag einlädt. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Personenaufzug und Tiefgarage, wodurch das tägliche Leben besonders bequem wird. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls inklusive, sodass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen.

Perfekt angebunden durch den nahegelegenen Bus und den Bahnhof erreichen Sie schnell und unkompliziert sämtliche Ziele in und um Wels.

Im Mietpreis ist der dazugehörige Parkplatz Nr 5 integriert.

Die Heizkosten werden mit monatlich Euro 64,94 zzgl. USt. vorgeschrieben.

Highlights:

- \* helle, großzügige Räume
- \* Einbauküche wird vom Eigentümer zur Verfügung gestellt
- \* sehr gute Raumaufteilung
- \* 2 Balkone
- \* Badezimmer mit Badewanne
- \* separates WC
- \* sehr gute Wohnlage

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Wohnangebot in einer der begehrtesten Lagen von Wels. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser

Wohnung! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <75m

Apotheke <225m

Klinik <950m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <425m

Universität <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.125m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <175m

Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <1.775m

Bahnhof <950m

Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap