

## **Traumhaftes Reihenhaus mit Garten und Terrasse in Wels zu mieten**



**Objektnummer: 5950/4563**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 125,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 29,07 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 1.481,97 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.111,88 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.342,63 €                       |
| Betriebskosten:               | 180,00 €                         |
| USt.:                         | 139,34 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



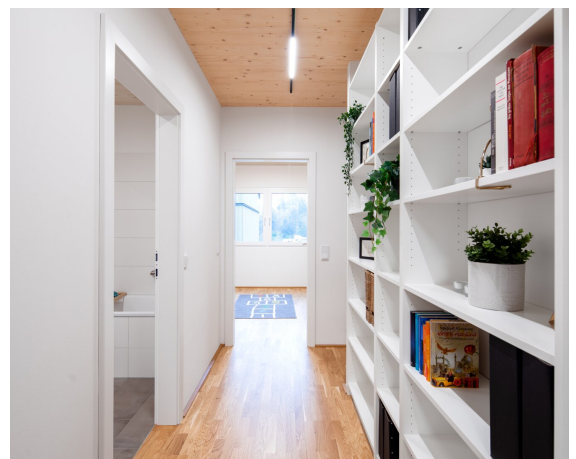
**Aldin Tahic**

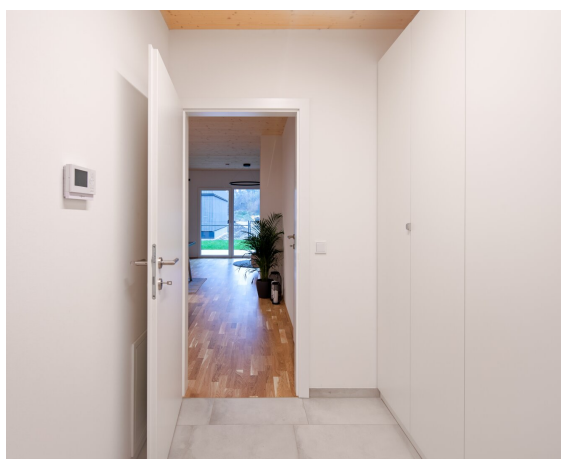
Th  
Kro  
402

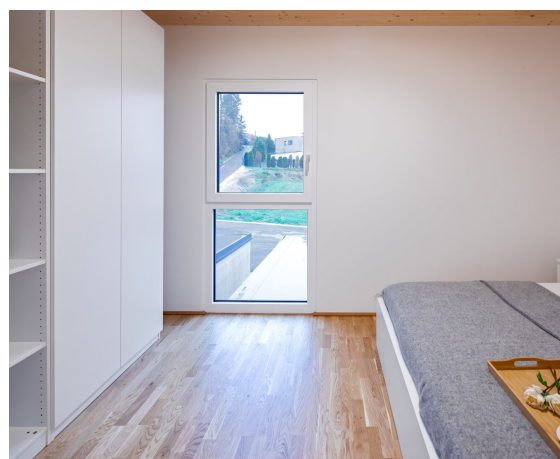
T +  
H +

Ge  
Ver





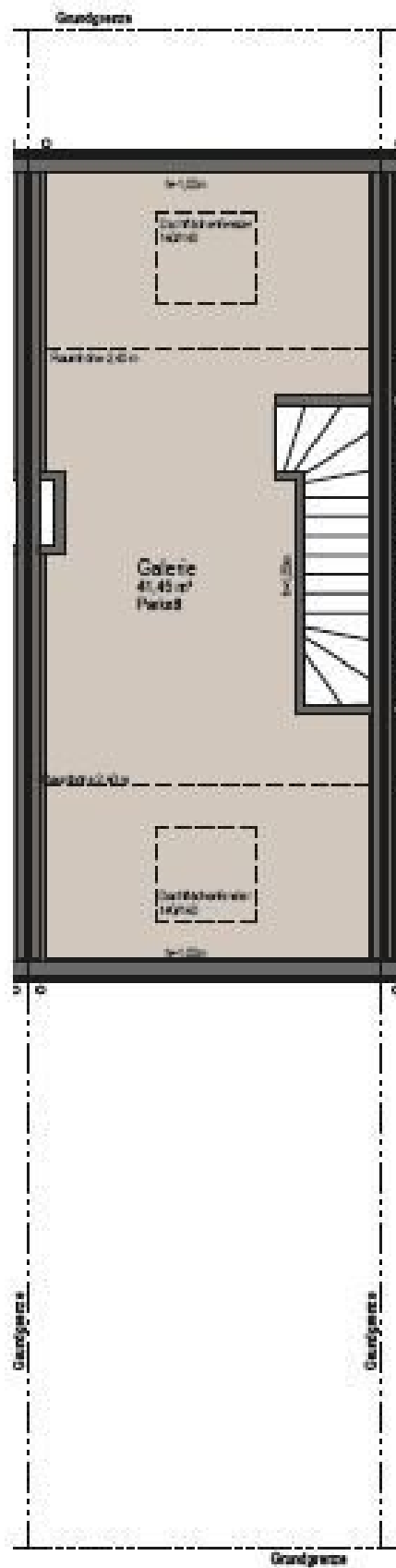


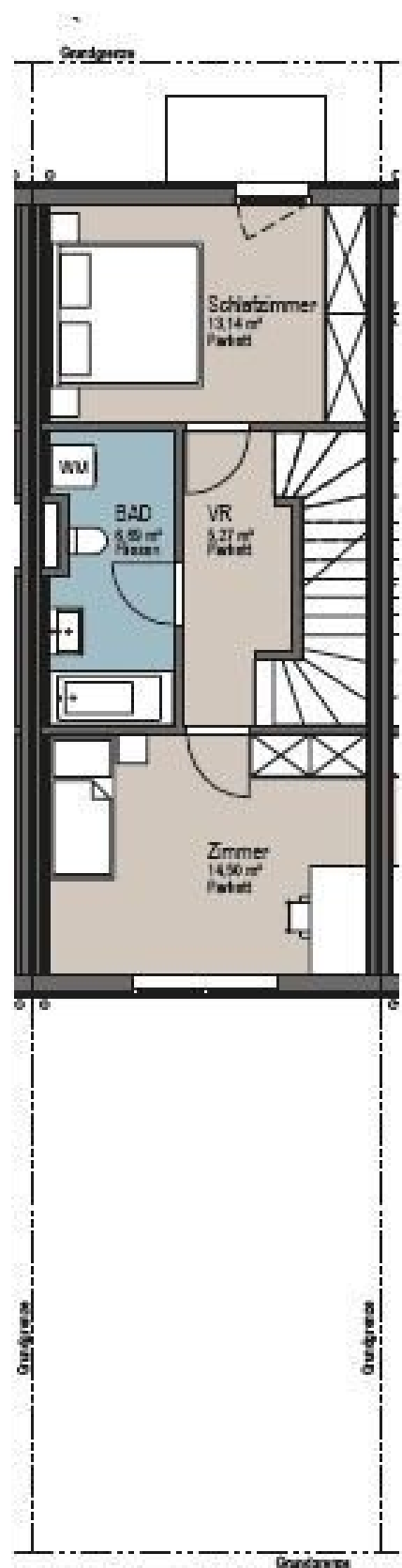












OG

## Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigungen sind erst ab September möglich\*\*\***

### **Traumhaftes Reihenhaus mit Garten und Terrasse in Wels zu mieten**

Dieses wunderschöne Reihenhaus gehört zur exklusiven Reihenauslage Pure Urban und verfügt über einen Parkplatz. Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten mit Terrasse bietet. Unter der Treppe gibt es eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft. Die erste Etage umfasst zwei Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss bietet eine großzügige Galerie mit Potenzial für den Ausbau weiterer Zimmer. Im Winter sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme im gesamten Haus. Das Reihenhaus wird NICHT MÖBLIERT vermietet, auch NICHT die Einbauküche.

### **Raumaufteilung**

**EG:** Vorraum - Gäste WC - Küche - Wohn/Esszimmer- Abstellraum - Terrasse - Garten

**1.OG:** Vorraum - Badezimmer - Schlafzimmer - Büro/Kinderzimmer

**DG:** ca.41,56 m<sup>2</sup> große Galerie mit Ausbaumöglichkeit und Parkettboden

### **Lage**

Augenblicklich gelangen Sie zu unterschiedlichen Nahversorgern, Kindergarten, Krabbelstube etc. Das bekannte Einkaufszentrum SCW ist fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Am Berg/Lichteneggerstraße ist ca. 350 m entfernt. Auf die Autobahnauffahrt A8 gelangen Sie in nur wenigen Autominuten. Im Großen und Ganzen eine ausgesprochen gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer [06](tel:06643983462)

für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-MAIL, TELEFONNUMMER).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.