

**Großzügige 3-Zimmerwohnung mit rd. 85 m² inkl. Balkon
in hervorragender Zentrumslage von Wels! Perfekte
Anbindung, Infrastruktur und Erreichbarkeit! Parkplatz
und Kellerabteil vorhanden!**



Balkon

Objektnummer: 7062/571

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Gesamtmiete	792,73 €
Kaltmiete (netto)	555,39 €
Kaltmiete	720,66 €
Betriebskosten:	165,27 €
USt.:	72,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

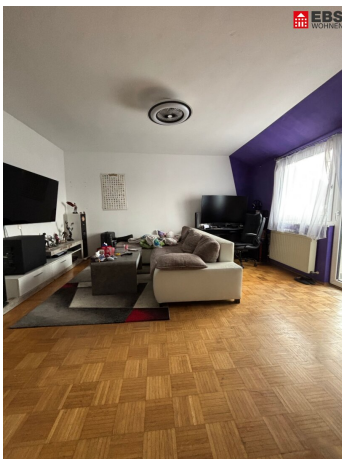
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

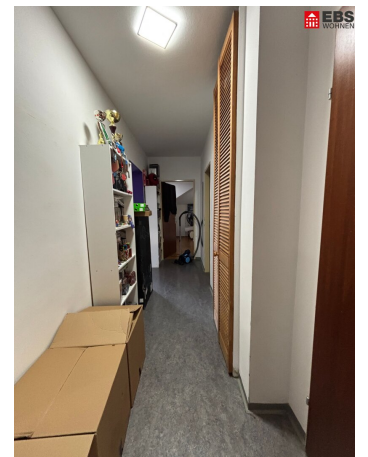
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

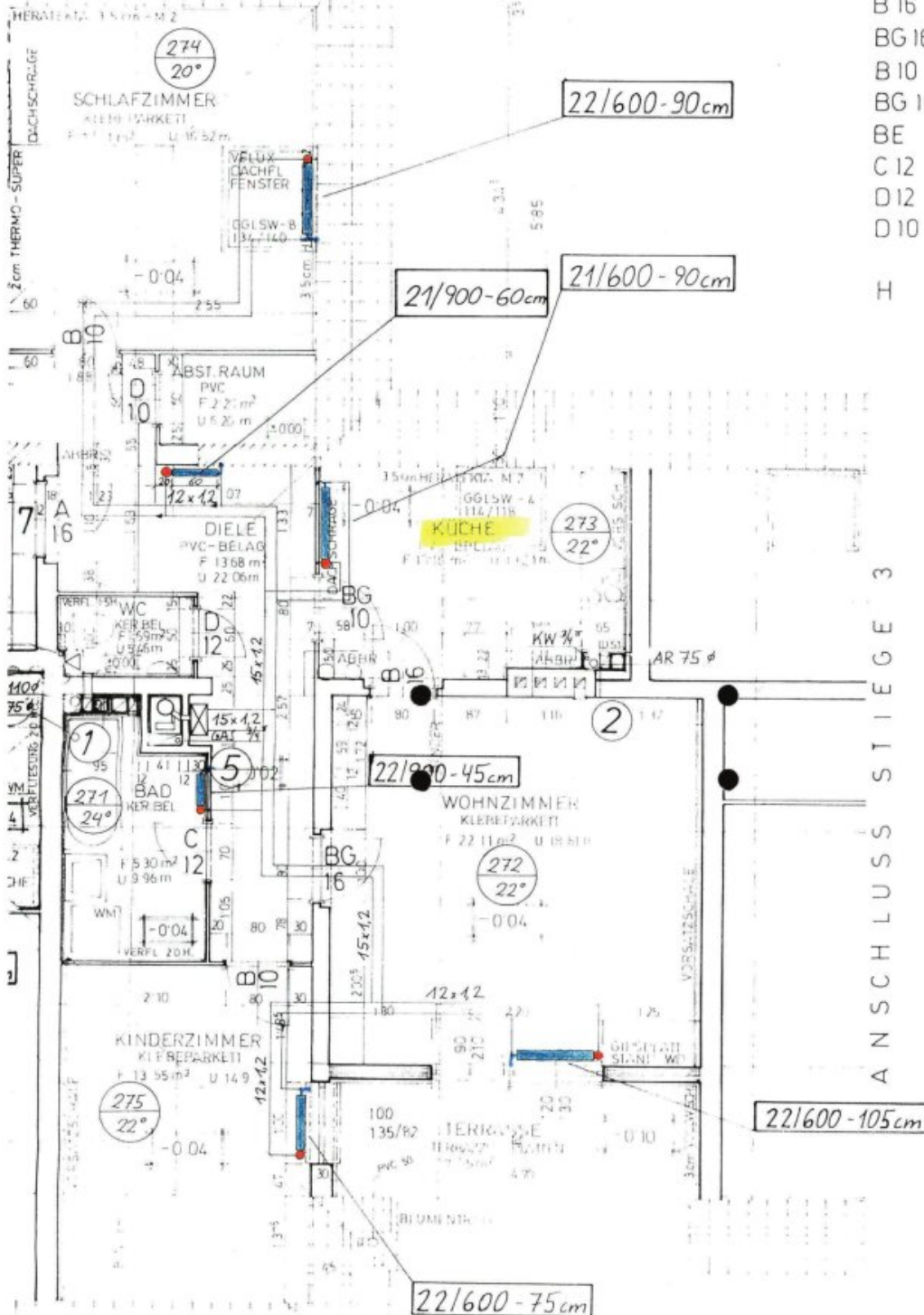
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







- A 16 TURZARGEN STL 80/200
B 16 TURZARGEN STL 80/200
BG 16 TURZARGEN STL 80/200
B 10 TURZARGEN STL 80/200
BG 10 TURZARGEN STL 80/200
BE ECKZARGEN STL 80/200
C 12 TURZARGEN STL 70/200
D 12 TURZARGEN STL 60/198
D 10 TURZARGEN STL 60/198
H ECKZARGE STL 80/120 c



BY: MAGAZINSTR. WELS
STIEGE 2 DG WHG 7

Fam. PUGLHAM

HK-ÄNDERUNG + -VERLEGUNG

M 1:50

18.11.91 K



klose & bürscher
Siemensstraße 52, tel. (0732) 84231-0
Linz - neue heimat
die 1. adresse für bad & heizung



Objektbeschreibung

Oberösterreich / Wels / Magazinstraße 12:

Ab **01.10.2026** steht diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** mit **85,67 m² Wohnfläche** in der **Magazinstraße 12, 4600 Wels** zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung**, den eigenen **Balkon** sowie den vorhandenen **Parkplatz**. Die hellen und gut geschnittenen Räume bieten viel Platz für individuelle Wohnideen und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während die beiden weiteren Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein praktischer Vorraum sowie zusätzliche Nebenflächen sorgen für eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare, Familien oder Personen, die Wert auf großzügiges Wohnen mit guter Infrastruktur legen**.

Sanierung geplant!

Vor Bezug sind folgende Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten vorgesehen:

- **Parkettböden im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer werden geschliffen und neu versiegelt**
- **Erneuerung der Linoleumböden im Vorraum, Küche und Abstellraum**
- **Bad und WC werden instandgesetzt; die Silikonfugen werden erneuert**
- **Gastherme wurde bereits neu gewartet – nächste Überprüfung erst 2027 erforderlich**
- **Wände werden frisch weiß ausgemalt**
- **ÖVE-Prüfung der Elektroanlage vorgesehen; Unterverteiler bereits in der Wohnung vorhanden**

- **WET-Reparatur wird durchgeführt**
- **Erneuerung der Drückergarnituren bei den Innentüren**

Ausstattung & Eckdaten

- **Wohnfläche: 85,67 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Balkon**
- **Parkplatz vorhanden**
- **Verfügbar ab: 01.10.2026**

Kosten & Mietkonditionen

- **Gesamtmiete Wohnung:** € 792,72 inkl. Betriebskosten und MwSt.
- **Parkplatz:** € 22,44 monatlich
- **Gesamtmiete inkl. Parkplatz:** € 815,16 monatlich
- **Kaution:** € 3.260,64

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung an **Nicht-ÖBB-Mitarbeiter nur auf 10 Jahre befristet**

vermietet wird.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in der **Magazinstraße 12 in Wels** und bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Verkehrsnetz sind das Stadtzentrum sowie wichtige Ziele in Wels schnell erreichbar.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, Balkon, Parkplatz und der geplanten Sanierung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap