

Wohnen mit Charme & Moderne – Dachgeschosswohnung mit Lift im Herzen von Wels!



Objektnummer: 6271/23413

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1600
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,94 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,49 m ²
Heizwärmebedarf:	F 235,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	1.228,65 €
Kaltmiete (netto)	984,98 €
Kaltmiete	1.116,95 €
Betriebskosten:	131,97 €
USt.:	111,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Holger Eisner

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3











Next Immobilien GmbH



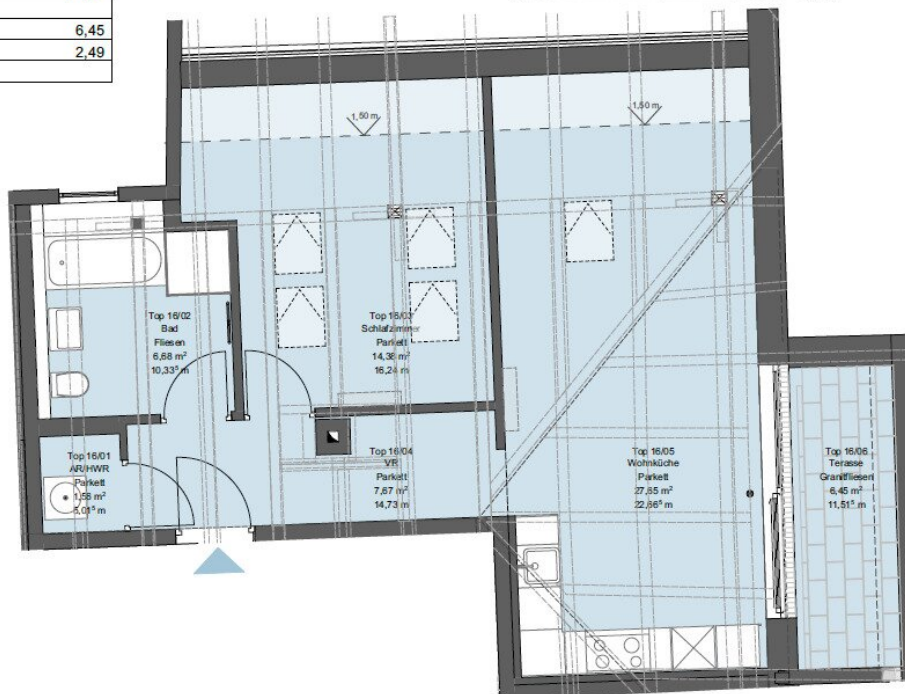
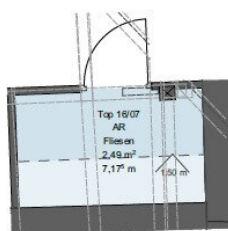
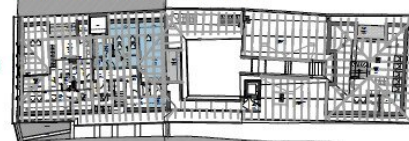
Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH

TOP	NUMMER	RAUM	NETTOFLÄCHE(m2)
TOP 16	TOP 16/01	ABSTELLRAUM / HWR	1,56
TOP 16	TOP 16/02	BAD / WC	6,68
TOP 16	TOP 16/03	SCHLAFZIMMER	14,38
TOP 16	TOP 16/04	VORRAUM	7,67
TOP 16	TOP 16/05	WOHNKÜCHE	27,65
		NETTOFLÄCHE GESAMT TOP16	57,94
TOP 16	TOP 16/06	TERRASSE	6,45
TOP 16	TOP 16/07	KELLERERSATZRAUM	2,49

ÜBERSICHTSPLAN DACHGESCHOSS M 1:500



Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertige Dachgeschosswohnung ...

... befindet sich in einem stilvollen renovierten alten Stadthaus am Stadtplatz von Wels und verbindet historischen Charakter mit modernen und hochwertigen Wohnkomfort. Ein Lift im Haus sorgt zusätzlich für bequemes Wohnen.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine angenehme Raumaufteilung und ein besonderes Wohnambiente unter dem Dach. Die hellen, hohen Räume, der gepflegte Charakter des Hauses sowie die zentrale Lage schaffen ein einladendes Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit historischem Flair schätzen.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und Entspannen. Die Küche fügt sich praktisch in das Raumkonzept ein und schafft eine wohnliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort, während das Badezimmer den Wohnkomfort abrundet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse über den Dächern, die den Wohnraum attraktiv erweitert und Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet — mitten im Herzen von Wels.

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt am Stadtplatz von Wels. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die historische Innenstadt mit ihrem besonderen Flair liegt direkt vor der Haustüre und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und charmantem Altstadtambiente.

Highlights:

- ca. 58m² Wohnfläche
- ca. 6,5m² Terrasse
- hohe, helle Räume
- Klimaanlage
- Lift im Haus

- Badezimmer mit WC
- Küche mit Miele Geräten
- urbanes Wohnen mit Altbaucharme und modernem Komfort
- zentrale Lage am Stadtplatz von Wels

KONDITIONEN:

Hauptmietzins monatl.: € 1.083,48 inkl. USt

Betriebskosten monatl.: € 145,17 inkl. USt

Heizkostenkonto monatl.: € 66,36 inkl. USt

BK-Akonto Aufzug monatl.: € 21,67 inkl. USt

GESAMTMIETE monatl.: € 1.316,68 inkl. **USt** (inkl. Küche, Betriebskosten, Warmwasser und Heizung; exkl. Strom)

Kaution 3 BMM (Bruttomonatsmieten)

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap