

**Gartenwohnung in Wels, Neubau 2022: 2 Zimmer, 59 m²,
Terrasse, Tiefgaragenplatz, provisionsfrei für Mieter**



Außenbereich

Objektnummer: 6196/461

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,75 m ²
Nutzfläche:	62,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.054,61 €
Kaltmiete (netto)	780,28 €
Kaltmiete	898,62 €
Betriebskosten:	118,34 €
Heizkosten:	48,18 €
USt.:	107,81 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei für den Mieter

Provisionsangabe:

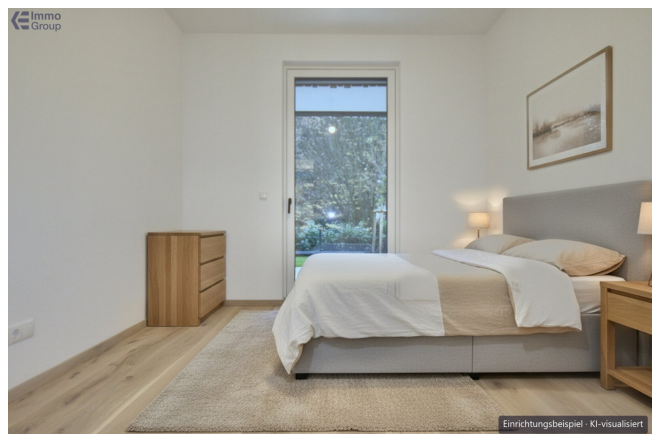
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michelle Wendler

CE Immo Group
Ringstraße 28





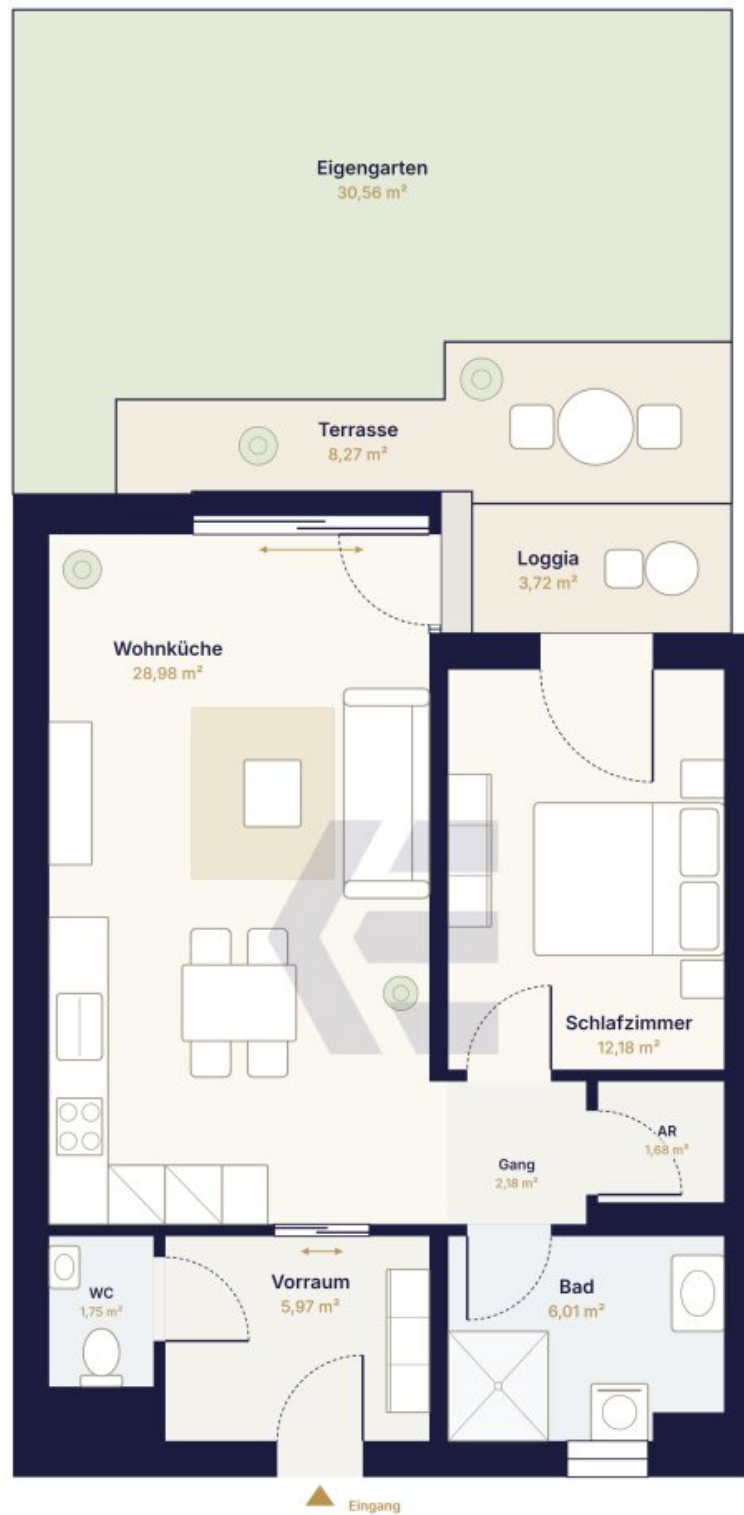






2-Zimmer-Gartenwohnung · Erdgeschoß

Wohnfläche 58,75 m² · Terrasse 8,27 m² · Loggia 3,72 m² · Eigengarten 30,56 m²



Planskizze, nicht maßstäblich · Flächen laut Ausführungsplan · Möblierung beispielhaft



Visualisierung mit beispielhafter Möblierung

Objektbeschreibung

Eigengarten, Terrasse und Loggia in der Stadt: Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss einer Wohnanlage, die 2022 fertig wurde.

Die Wohnfläche beträgt 58,75 m². Vom Vorraum kommen Sie in die Wohnküche mit rund 29 m², den größten Raum der Wohnung. Eine breite Glasschiebetür führt von dort auf die Terrasse (8,27 m²) und in den eigenen Garten mit 30,56 m² Rasen. Eine zweite Glastür an der Ecke führt ebenfalls ins Freie.

Das Schlafzimmer (12,18 m²) hat eine eigene Tür auf die Loggia. Im Bad gibt es eine Dusche mit Glaswand, das WC ist separat und hat ein Handwaschbecken. Dazu kommt ein Abstellraum in der Wohnung.

In allen Wohnräumen liegt Eichenparkett. Geheizt wird über Fernwärme mit Fußbodenheizung, für den Sommer ist eine Klimaanlage eingebaut. Die Glasfront hat Raffstores.

Im Haus gibt es eine digitale Paketbox, einen Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes und Lademöglichkeiten für E-Autos. Den Allgemeinstrom liefert eine Photovoltaikanlage am Dach. Ein Tiefgaragenplatz gehört zur Wohnung.

Die Wohnung ist ab November 2026 frei. Für den Mieter fällt keine Provision an.

Die Eckdaten:

- Wohnfläche 58,75 m², 2 Zimmer, Erdgeschoss, Baujahr 2022
- Wohnküche ca. 29 m², Schlafzimmer ca. 12 m²
- Terrasse 8,27 m², Loggia 3,72 m², Eigengarten 30,56 m²
- Bad mit Dusche, separates WC, Abstellraum
- Eichenparkett, Fernwärme mit Fußbodenheizung, Klimaanlage
- Tiefgaragenplatz, Fahrradraum mit E-Bike-Laden, E-Auto-Lademöglichkeit

- HWB 41,47 kWh/m²a (B), fGEE 0,76 (A)
- Provisionsfrei für den Mieter

Haustiere insbesondere Hunde sind leider nicht erwünscht.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie da.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap