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



**Objektnummer: 6271/23552**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4600 Wels |
| **Baujahr:** | 1600 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 45,96 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 4,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 234,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,72 |
| **Gesamtmiete** | 734,39 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 562,94 € |
| **Kaltmiete** | 667,63 € |
| **Betriebskosten:** | 104,69 € |
| **USt.:** | 66,76 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Holger Eisner**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3








LIFT





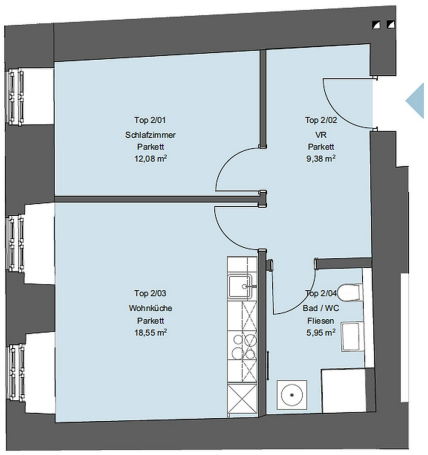

Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Next
Immobilien
GmbH


Top 2/01
Schlafzimmer
Parkett
12,08 m²
Top 2/02
VR
Parkett
9,38 m²
Top 2/03
Wohnküche
Parkett
18,55 m²
Top 2/04
Bad / WC
Fliesen
5,95 m²

# Objektbeschreibung

**Diese charmante und hochwertige Wohnung ...**

... 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. 46m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine angenehme Raumaufteilung und ein besonderes Wohnambiente. Die hellen 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 neue und moderne 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.

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. 46m² Wohnfläche
- Lift im Haus
- Badezimmer mit WC
- Küche mit Miele Geräten
- ca. 4,50m² Kellerraum
- zentrale Lage am Stadtplatz von Wels

**KONDITIONEN:**

Hauptmietzins monatl.: € 619,23 inkl. USt

Betriebskosten monatl.: €115,16 inkl. USt

Wasserkosten monatl.: € 40,45 inkl. USt.

Heizkostenakonto monatl.: € 52,64 inkl. USt

BK-Akonto Aufzug monatl.: € 17,19 inkl. USt

**GESAMTMIETE monatl.: € 844,67 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