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



Küche

**Objektnummer: 6271/23557**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4600 Wels |
| **Baujahr:** | 1600 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 133,87 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 4,33 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 235,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,72 |
| **Gesamtmiete** | 1.883,08 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.406,97 € |
| **Kaltmiete** | 1.711,89 € |
| **Betriebskosten:** | 304,92 € |
| **USt.:** | 171,19 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Holger Eisner**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3















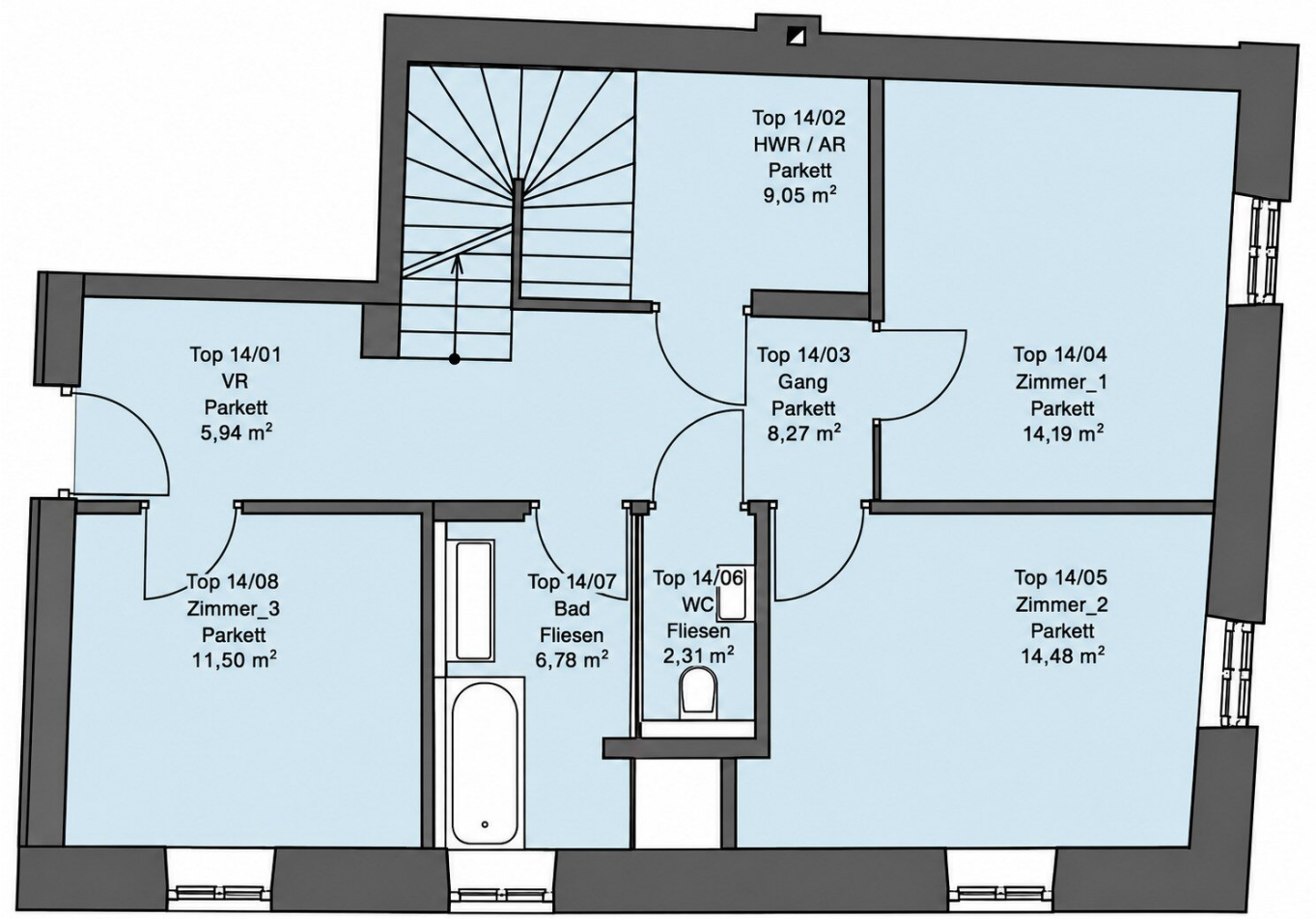


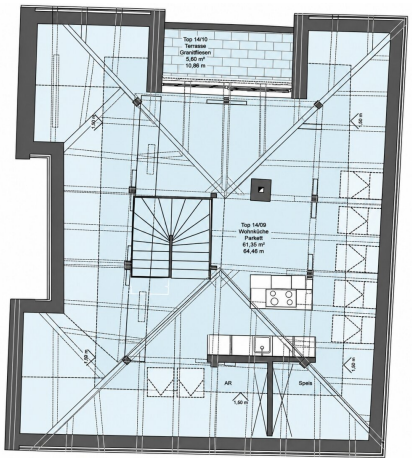

Next
Immobilien
GmbH





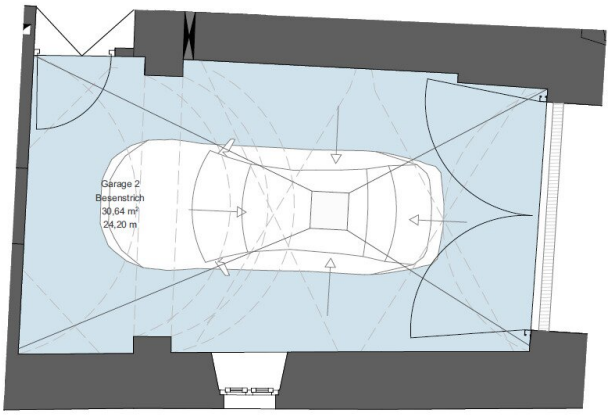

LIFT


Top 14/02
HWR / AR
Parkett
9,05 m²
Top 14/01
VR
Parkett
5,94 m²
Top 14/03
Gang
Parkett
8,27 m²
Top 14/04
Zimmer_1
Parkett
14,19 m²
Top 14/08
Zimmer_3
Parkett
11,50 m²
Top 14/07
Bad
Fliesen
6,78 m²
Top 14/06
WC
Fliesen
2,31 m²
Top 14/05
Zimmer_2
Parkett
14,48 m²




Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Garage 2
Besenstrich
30,64 m²
24,20 m

# Objektbeschreibung

**Diese charmante und hochwertige Dachgeschosswohnung über 2 Ebenen ...**

... 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. 134 m² Wohnfläche überzeugt die 4 Zimmer-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 Menschen, 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. Die Schlafzimmer bieten 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.

Ein weiterer Vorteil: Bei Bedarf kann ein **großzügiger Garagenplatz mit ca. 30,64m² inkl. Wallbox im selben Haus für € 180,- zusätzlich angemietet** werden.

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. 134 m² Wohnfläche mit 6 m² Terrasse
- 3x Schlafzimmer
- Lift im Haus
- hohe, helle Räume mit Klimaanlage

- Küche mit Miele Geräten
- Badezimmer mit separten WC
- großzügige Garage inkl.Wallbox
- zentrale Lage am Stadtplatz von Wels
- urbanes Wohnen mit Altbaucharme und modernem Komfort

**KONDITIONEN:**

Hauptmietzins monatl.: € 1547,67 inkl. USt

Betriebskosten monatl.: € 335,41 inkl. USt

Wasserkosten monatl.: € 88,35 inkl. USt.

Heizkostenakonto monatl.: € 153,35 inkl. USt

BK-Akonto Aufzug monatl.: € 50,06 inkl. USt

**GESAMTMIETE monatl.: € 2.174,84 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