

**WELS: Klimatisierte 2-Zimmer Neubauwohnung mit  
imposanter Loggia und Terrasse im begehrten VKB Park  
Mercurius!**

**✓KVB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 3698**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	68,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Gesamtmiete</b>	1.136,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.032,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,88 €
<b>USt.:</b>	103,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten; Heiz- und Stromkosten werden direkt vom Anbieter verrechnet.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

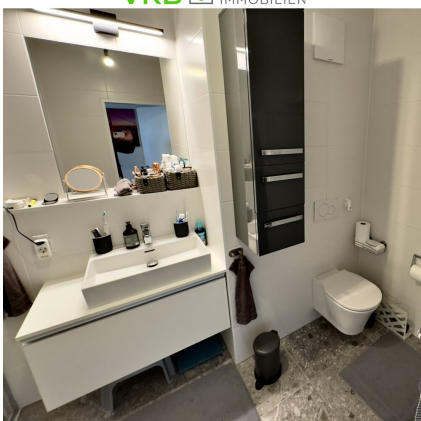
## Ihr Ansprechpartner



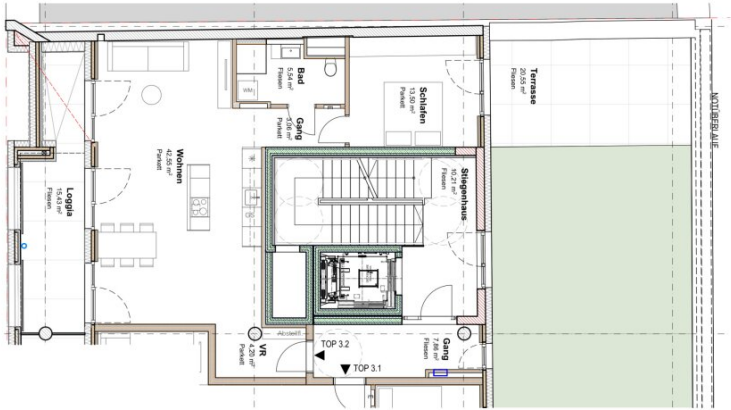












<b>Block 1, TOP 3.2</b>	
Lager KG	5,31 m <sup>2</sup>
Loggia	35,98 m <sup>2</sup>
Wohnfl.	68,85 m <sup>2</sup>
	<b>110,14 m<sup>2</sup></b>





## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die Liegenschaft befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage, einem der zentralen städtischen Knotenpunkte von Wels. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit direktem Zugang zu Nahversorgern, Gastronomie, Banken, Apotheken sowie vielfältigem Einzelhandel aus – sämtliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß der Liegenschaft VKB Park Mercurius in zentraler und hochwertiger Lage von Wels.

Über den großzügig angelegten Vorraum erfolgt die Erschließung in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, welcher durch seine offene Raumgestaltung einen funktional zusammenhängenden Hauptwohnbereich bildet.

Angrenzend daran befindet sich eine separate, vollständig ausgestattete Einbauküche, die über eine zweckmäßige Dimensionierung zur Abdeckung alltäglicher Küchenbedürfnisse verfügt. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einer Terrasse, welche in Kombination mit der zusätzlich vorhandenen Loggia eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit im Freien eröffnet.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil dient als zusätzlicher Stauraum.

Zusammenfassend handelt es sich um ein funktional geschnittenes Mietobjekt, welche insbesondere für einen Zwei-Personen-Haushalt zweckmäßig geeignet erscheint.

### **Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **LEISTBARER WOHNKOMFORT IM BEGEHRTEN VKB PARK MERCURIUS!**
- Fußbodenheizung mit zentraler Wohnungsregelung



- Klimatisiertes Wohnambiente
- Optionale Parkmöglichkeiten in der komfortablen Tiefgarage
- Kulinarisches Vielfalt fußläufig erreichbar
- Leistbares und Nachhaltiges Wohnen
- **Und noch vieles mehr...**

**Die Kautions beträgt € 3900,-**

#### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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