

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum

*Realbüro*  
**WIMMER**

Aus Freude an der Immobilie



**Objektnummer: 160881**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Johannissgasse                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                               |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Wohnfläche:                   | 80,12 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,32                           |
| Gesamtmiete                   | 972,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 800,00 €                                |
| Kaltmiete                     | 956,36 €                                |
| Betriebskosten:               | 156,36 €                                |
| USt.:                         | 15,64 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Gruber**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels



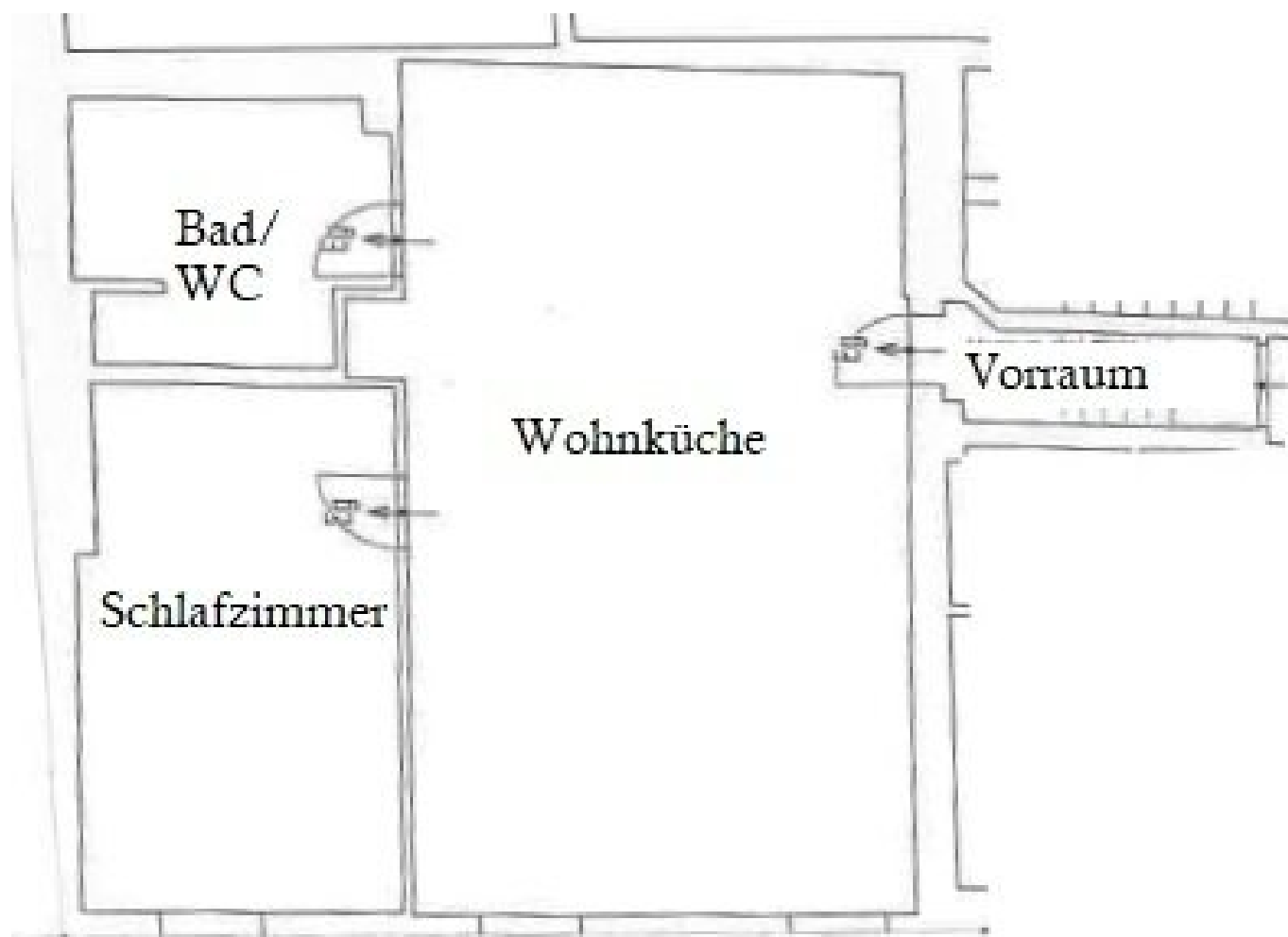
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Wohnen im Zentrum mit fußläufiger Erreichbarkeit aller Geschäfte und Gastronomiebetriebe der Innenstadt - aber keine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Stadt. Wer auf der Suche nach dieser seltenen Kombination ist, wird hier fündig!

Die Wohnung ist sehr großzügig geschnitten mit einer 50 m<sup>2</sup> großen Wohnküche und einem fast 19 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer - eine perfekte Wohnung für Singles oder Paare, die das Innenstadtleben genießen möchten.

Die Küche wurde 2011 sehr hochwertig und modern, aber doch zeitlos eingerichtet und mit Siemens-Geräten ausgestattet.

Die Wohnräume verfügen über Parkettböden, das Badezimmer über Badewanne und Dusche.

Die gesamte Wohnung ist südseitig ausgerichtet mit folgender Raumaufteilung:

Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Vorraum

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß, es gibt keinen Lift.

Es besteht die Möglichkeit der Anmietung eines Tiefgaragenplatzes in ca. 150 m Entfernung um ca. € 100,00 pro Monat.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.