

**Exklusiv wohnen in Wels: 2-Zimmer Wohnung mit Loggia  
und Garagenstellplatz zu vermieten \*Provisionsfrei für den  
Mieter\***



Wohnbereich

**Objektnummer: 6196/388**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.022,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	726,60 €
<b>Kaltmiete</b>	865,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,87 €
<b>Heizkosten:</b>	52,00 €
<b>USt.:</b>	105,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionsfrei für den Mieter

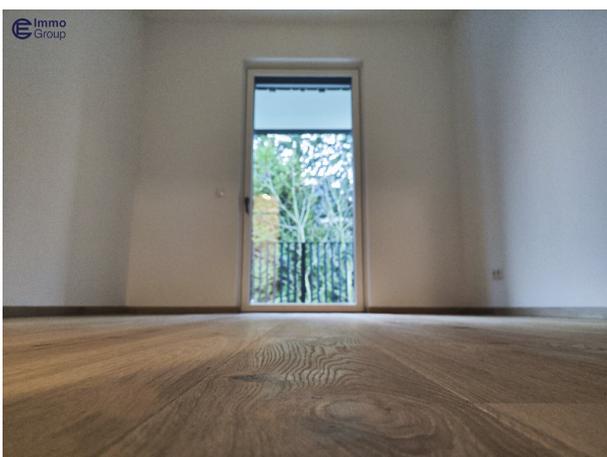
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















# Objektbeschreibung

## Treten Sie ein und fühlen Sie sich wie Zuhause!

Angeboten wird eine wunderschöne **Neubauwohnung** in der begehrtesten Lage in Wels.

Diese Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Loggia und einen Garagenstellplatz für Ihren PKW.

Über den Vorraum gelangen Sie in den Wohnbereich. Links vom Eingang befindet sich ein Gäste-WC mit Handwaschbecken.

Vom geräumigen Wohn-, Koch-, und Essbereich haben Sie Zugang auf die wunderschöne Loggia. Hier können Sie bei wärmeren Temperaturen den Abend ausklingen lassen und Zeit mit Ihren Liebsten verbringen. Die zeitlose und elegante Küche lädt zum Backen und Kochen ein.

Auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die Loggia. Gegenüber vom Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer.

Das Badezimmer verfügt über einen modernen Duschbereich abgetrennt mit einer Glaswand. Wer würde hier nicht gerne duschen und frisch und voller Energie in den Tag starten?

## Ausstattung:

- digitale Paketbox (Schließfächer für Paketlieferungen)
- Holz (Eiche) Parkettboden in der Wohnung
- Fernwärme Fußbodenheizung
- E-Bike - Lademöglichkeiten im Fahrradraum
- E-Autolademöglichkeiten
- Klimaanlage in der Wohnung
- Für Allgmeinstrom eine PV-Anlage am Dach

Hauptmietzins: 730,75 € brutto

TG-Platz: 98,74 € brutto

Betriebskosten: 130,76 € brutto

Heizkosten: 62,40€ brutto

---

Gesamtmiete ink. TG-Platz, BK und HZ: 1.022,65 €

Wenn Sie neugierig geworden sind, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute!

Die Wohnung ist ab September anmietbar.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot.

Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

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