

**Einziehen, einrichten, sparen! Möbel-Gutschein inklusive\*!  
Ihre Traumwohnung mit Balkon mitten in Wels!  
UNBEFRISTETER VERTRAG & AB SOFORT VERFÜGBAR!**



Einrichtungsbeispiel - mit KI erstellt

**Objektnummer: 6650/28492**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Richter-Straße 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	928,72 €
Kaltmiete (netto)	552,43 €
Kaltmiete	776,88 €
Betriebskosten:	224,45 €
Heizkosten:	63,08 €
USt.:	88,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

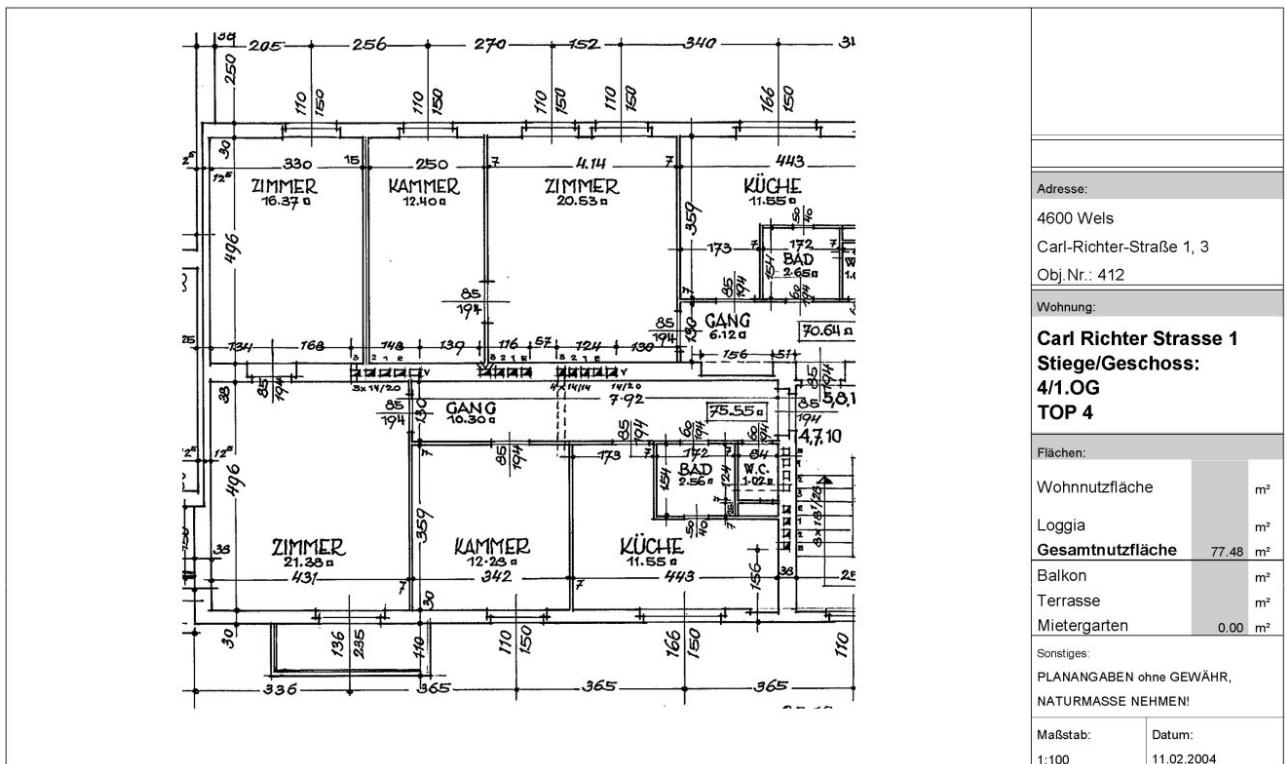












# Objektbeschreibung

\* Die WAG übernimmt bis zu max. € 920,-- Ihrer Einrichtungskosten!

## Oberösterreich / Wels / Carl-Richter-Straße 1:

Starten Sie komfortabel in Ihr neues Zuhause! Für diese helle 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten **Carl-Richter-Straße 1 in Wels** erhalten Sie einen **Gutschein für Einrichtungskosten in einem Möbelhaus Ihrer Wahl – bis zur Höhe einer Bruttomiete**. So können Sie Ihre Wohnung direkt nach Ihrem Geschmack einrichten und stressfrei einziehen.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoß** und bietet **ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit einem sonnigen Balkon. Die durchdachte Raumauflistung und das helle, freundliche Wohnambiente machen sie ideal für Paare oder kleine Familien.

**Die Wohnung ist leer und wird ohne Möbel vermietet; mögliche Einrichtungsvorschläge wurden nur zur Veranschaulichung visualisiert.**

## Highlights der Wohnung

- großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon
- praktische Küchenzeile mit Essbereich und Fenster
- Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ruhe und Erholung
- Kinderzimmer und/oder Büro - flexibel nutzbar nach Ihren Bedürfnissen
- Badezimmer mit Badewanne für entspannte Momente
- separates WC für zusätzlichen Komfort

## Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend, die städtischen Komfort mit angenehmer Grünruhelage verbindet. Der tägliche Einkauf lässt sich bequem zu

Fuß erledigen – Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer freundlichen Nachbarschaft, die ein angenehmes und sicheres Wohngefühl vermittelt. Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Sie hier von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und auch das Stadtzentrum von Wels ist nur wenige Fahrminuten entfernt. So genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnqualität im Grünen.

## **Mietkonditionen**

Miete inkl. Betriebskosten, Aufzug, Heizkosten, Warmwasser und MwSt.: € 928,71

**(ohne Stromkosten)**

**Kaution: € 3.714,84**

## **Fazit**

Diese Wohnung überzeugt durch Helligkeit, großzügige Räume und praktische Raumaufteilung.

Mit Balkon, separater Küche, flexiblen Zimmern und dem Einrichtungs-Gutschein bis zur Bruttomiete starten Sie bequem,

individuell und stressfrei in Ihr neues Zuhause.

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

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <375m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.150m  
Krankenhaus <1.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <300m  
Universität <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <2.075m

**Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <375m  
Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <2.075m  
Bahnhof <800m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap