

**Top-Zentrumslage Wels: 3-Zimmerwohnung ab 01.01.2026  
– 1 Monat mietfrei sichern! Perfekte Anbindung,  
Infrastruktur und Erreichbarkeit! Parkplatz und Kellerabteil  
vorhanden!**



Küche

**Objektnummer: 7062/506**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magazinstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,17
Gesamtmiete	844,90 €
Kaltmiete (netto)	592,40 €
Kaltmiete	768,09 €
Betriebskosten:	175,69 €
USt.:	76,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

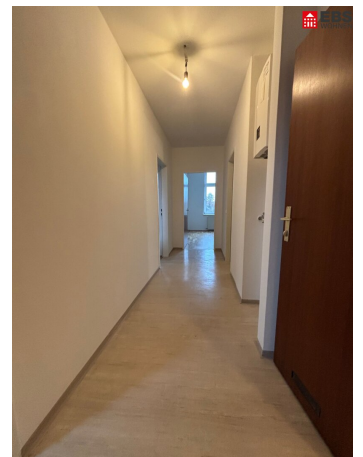
### Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Ziegeleistraße 37  
4020 Linz

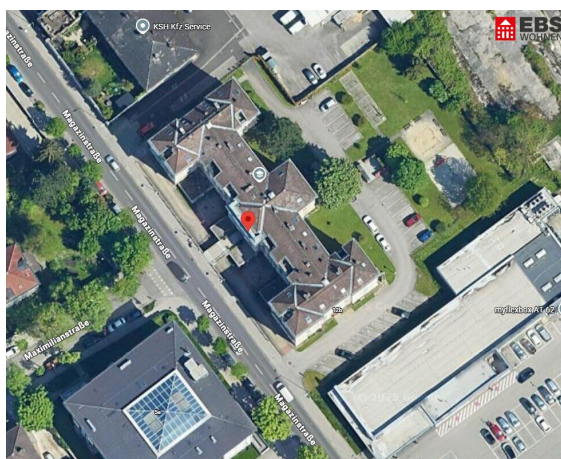
T +43 50 338 6016

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









# Objektbeschreibung

Wels / Zentrum / Magazinstraße 12:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **Magazinstraße 12, Wels!**

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von **91,07 m²**, die perfekte Raumaufteilung sowie das ansprechende Wohngebäude, das ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

## Raumaufteilung im Überblick:

- Helles Wohnzimmer mit viel Platz für Wohnen & Essen
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Badezimmer mit Badewanne** – perfekt zum Entspannen
- **WC separat** – praktisch im Alltag
- Abstellraum – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

## Highlights der Wohnung:

- ? Großzügige 91,07 m² – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- ? Badewanne für gemütliche Auszeiten
- ? Separates WC & Abstellraum für extra Komfort
- ? Schönes, gepflegtes Wohngebäude mit angenehmer Nachbarschaft
- ? Praktische Lage in Wels mit sehr guter Infrastruktur

## **Umgebung & Lage:**

Die Magazinstraße liegt in einer beliebten Wohngegend von **Wels**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zur Autobahn machen die Wohnung zudem attraktiv für Pendler.

Hier wohnen Sie ruhig, aber dennoch zentral – eine Kombination, die selten zu finden ist!

## **Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 844,90

***Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten exklusive***

Kaution: € 3.469,36

## **Sonstiges:**

Befristeter Mietvertrag auf 10 Jahre

Kündigung jederzeit mit 3-monatiger Frist möglich

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

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

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 <150m

Apotheke <675m

Klinik <300m

Krankenhaus <1.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <575m

Universität <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <2.425m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <425m

Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.425m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap