

## **Moderne 3-Zi-Wohnung mit Loggia, Garage & Einbauküche in Wels**



**Objektnummer: 630**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Dr.-Breitwieser-Straße                  |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4600 Wels                               |
| Baujahr:                      | 1991                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Wohnfläche:                   | 73,60 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 78,20 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 83,52 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,34                           |
| Gesamtmiete                   | 997,72 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 730,00 €                                |
| Kaltmiete                     | 915,84 €                                |
| Betriebskosten:               | 175,77 €                                |
| Heizkosten:                   | 52,90 €                                 |
| USt.:                         | 28,98 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Markus Efferdinger







*m.e.*  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und modernes Wohngefühl.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der helle Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und öffnet sich zur schönen Loggia, die sich perfekt für sonnige Stunden oder gemütliche Abende eignet. Die angrenzende Einbauküche ist komplett ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, was für angenehmes Tageslicht und frische Luft sorgt. Fliesen in Bad und Küche sowie eine zentrale Heizungsanlage garantieren angenehmen Wohnkomfort. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie bestens unterhalten werden.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Garagenstellplatz, der Ihnen ein bequemes Parken ermöglicht.

Die Lage überzeugt durch ihre ideale Verkehrsanbindung – ein Bus direkt vor der Haustür bringt Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit viel Platz, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap