

Luminosa



Objektnummer: 3809

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitalhof 4b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,34 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Gesamtmiete	687,00 €
Kaltmiete (netto)	453,66 €
Kaltmiete	624,54 €
Betriebskosten:	170,88 €
USt.:	62,46 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- Carportparkplatz: € 46,00 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

»

Luminosa *Ital. hell*

Hell und einladend präsentiert sich diese 2-Raum-
wohnung in der Welser Innenstadt.

«



Rundgang



BOSS IMMOBILIEN



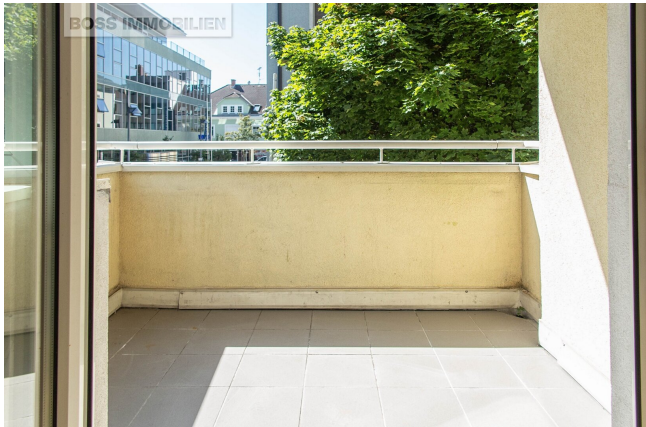
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-08



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-08



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 56 m ² Wohnfläche	 2 Zimmer	 4 m ² Balkon
--	--	---

Top 2 Spitalhof 4b, 4600 Wels



DG
2. OG
1. OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Wels | Wohnung | Mieten <

Die helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer Wohn- und Geschäftsanlage überzeugt durch ihre zentrale Lage mitten in der Welser Innenstadt – ideal für Singles oder Studierende, die urbanes Leben schätzen.

Die Wohnung bietet ein freundliches Wohn- und Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Die moderne, neuwertige Küche ist bereits im Mietpreis enthalten – eine Ablöse fällt nicht an. Die restlichen Räume sind unmöbliert und lassen sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Ein Carport-Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden – praktisch für Ihren PKW.

Besichtigungstermine müssen mit der aktuellen Mieterin abgesprochen werden!

Lage

Die Wohnung punktet mit ihrer Toplage mitten in der Welser Innenstadt – zentraler geht's kaum. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Schritte entfernt und macht den Alltag angenehm unkompliziert.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, die FH Wels sowie das Welser Nachtleben mit zahlreichen Restaurants und Bars.

Auch Cafés, Apotheken, Banken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die gute Verkehrsanbindung zusätzliche Flexibilität bietet.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche ist Bestandteil der Wohnung.

Preis für Carportparkplatz siehe Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <200m

Klinik <550m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <300m

Universität <100m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <2.675m

Sonstige

Bank <25m

Geldautomat <25m

Post <225m
Polizei <200m

Verkehr

Bus <100m
Autobahnanschluss <2.775m
Bahnhof <650m
Flughafen <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap