

## **Moderne 2-Zimmerwohnung mit Loggia im Erdgeschoss**



**Objektnummer: 1937/7646059**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Vogelweiderstraße 45a/03
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Wohnfläche:</b>	61,26 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	969,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	604,93 €
<b>Kaltmiete</b>	869,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,80 €
<b>USt.:</b>	100,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

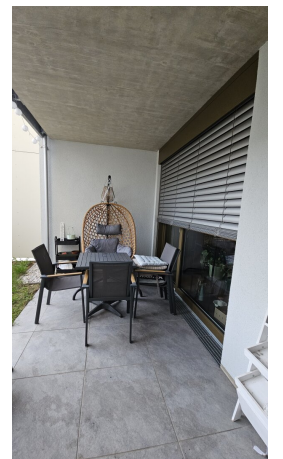
## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

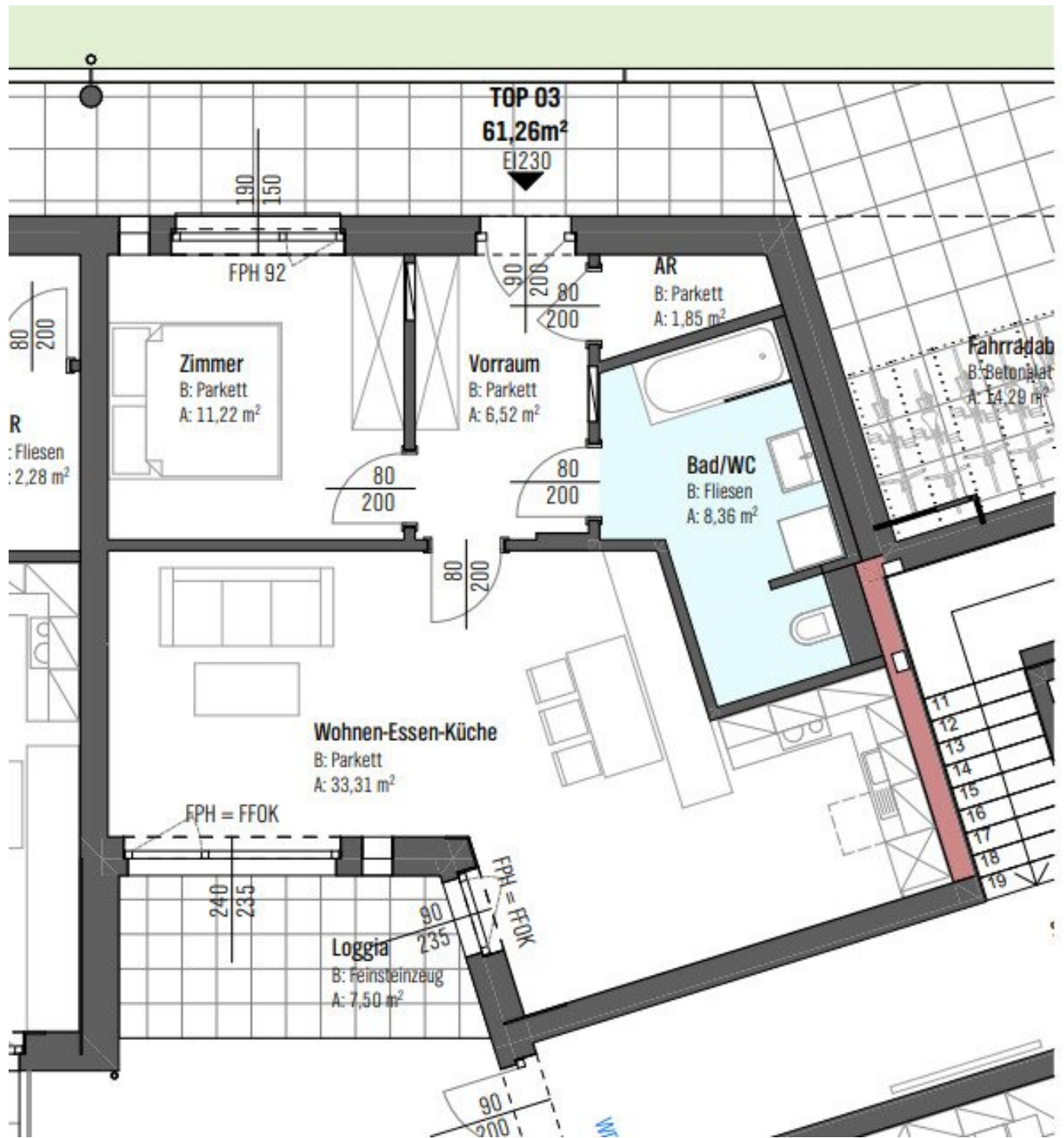
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Vogelweiderstraße 45a in 4600 Wels. Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf großzügigen, modernen Wohnkomfort, der alle Vorzüge des urbanen Lebensstils mit Ruhe und Bequemlichkeit verbindet.

Die helle Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen bietet - die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundrissplan.

Die moderne Einbauküche bietet alles was das Herz begehrt und lädt zum gemütlichen Kochen ein.

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Loggia, auf der Sie entspannte Stunden verbringen und den Blick ins Grüne genießen können.

Ein Kellerabteil Nr 3 im Ausmaß von ca. 4 m<sup>2</sup> steht selbstverständlich zur Verfügung.

Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die monatlichen Heizkosten werden mit 47,42 Euro zzgl. 20 % USt, somit insgesamt 56,90 Euro vorgeschrieben.

Der zur Wohnung gehörige Tiefgaragenplatz wird mit monatlich 62,38 Euro zzgl. 20% USt, somit insgesamt 74,86 Euro vorgeschrieben.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität, Komfort und eine erstklassige Infrastruktur garantiert. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung – Ihr neues Wohlfühl-Zuhause in Wels wartet auf Sie!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <75m

Apotheke <225m

Klinik <950m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <425m

Universität <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.125m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <175m

Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <1.775m

Bahnhof <950m

Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap