

## Lani | Küche vorhanden



01 Titelbild

**Objektnummer: 3449**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitalhof 4b
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Gesamtmiete	622,00 €
Kaltmiete (netto)	397,28 €
Kaltmiete	565,45 €
Betriebskosten:	168,17 €
USt.:	56,55 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Lani *haw. Himmel*

Diese charmante Dachgeschosswohnung im Herzen von Wels, wird Sie begeistern.

«



provisionsfrei



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





**BELLEVUE**  
Best Property  
Award  
2025

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
+43 699 166 33 655  
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !



2.OG  
1.OG  
EG



**Top 7**  
Spitalhof 4b, 4600 Wels

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.

## Objektbeschreibung

### > Wels | Wohnung | Mieten <

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohn- und Geschäftsanlage und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben in der Stadt benötigen. Ideal für Singles, Paare oder Studierende – vielleicht wird dieses Schmuckstück bald Ihr neues Zuhause mitten in der Welser Innenstadt.

Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein heller, offener Wohnbereich mit gemütlichem Essplatz und praktischer Kochnische, ein einladendes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer und ein separates WC.

Die einladende Diele bietet reichlich Platz für Ihre Garderobe, während der praktische Abstellraum zusätzlichen Stauraum bereithält. Die vorhandene Küchenzeile ist optimal in den Wohnbereich integriert und kann gegen eine geringe Ablöse vom Vormieter übernommen werden. Alle weiteren Räume sind unmöbliert und bieten Ihnen die Freiheit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und sorgt für noch mehr Stauraum.

### Lage

Die Wohnung liegt mitten in der Welser Innenstadt, nur wenige Meter vom Stadtzentrum entfernt in bester Lage. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß: diverse Geschäfte und Gastronomiebetriebe, öffentliche Verkehrsmittel, die FH Wels und das Welser Nachtleben mit zahlreichen Restaurants und Bars.

### Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche und weitere Möbel können gegen Ablöse übernommen werden.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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 <150m

### **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