

## **WOHNEN IN WELS - HELLE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON - TOP 46**



**Objektnummer: 1937/7645966**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Bauer-Straße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Wohnfläche:	55,73 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	32,50 kWh / m² * a
Gesamtmiete	888,78 €
Kaltmiete (netto)	624,40 €
Kaltmiete	807,98 €
Betriebskosten:	183,58 €
USt.:	80,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

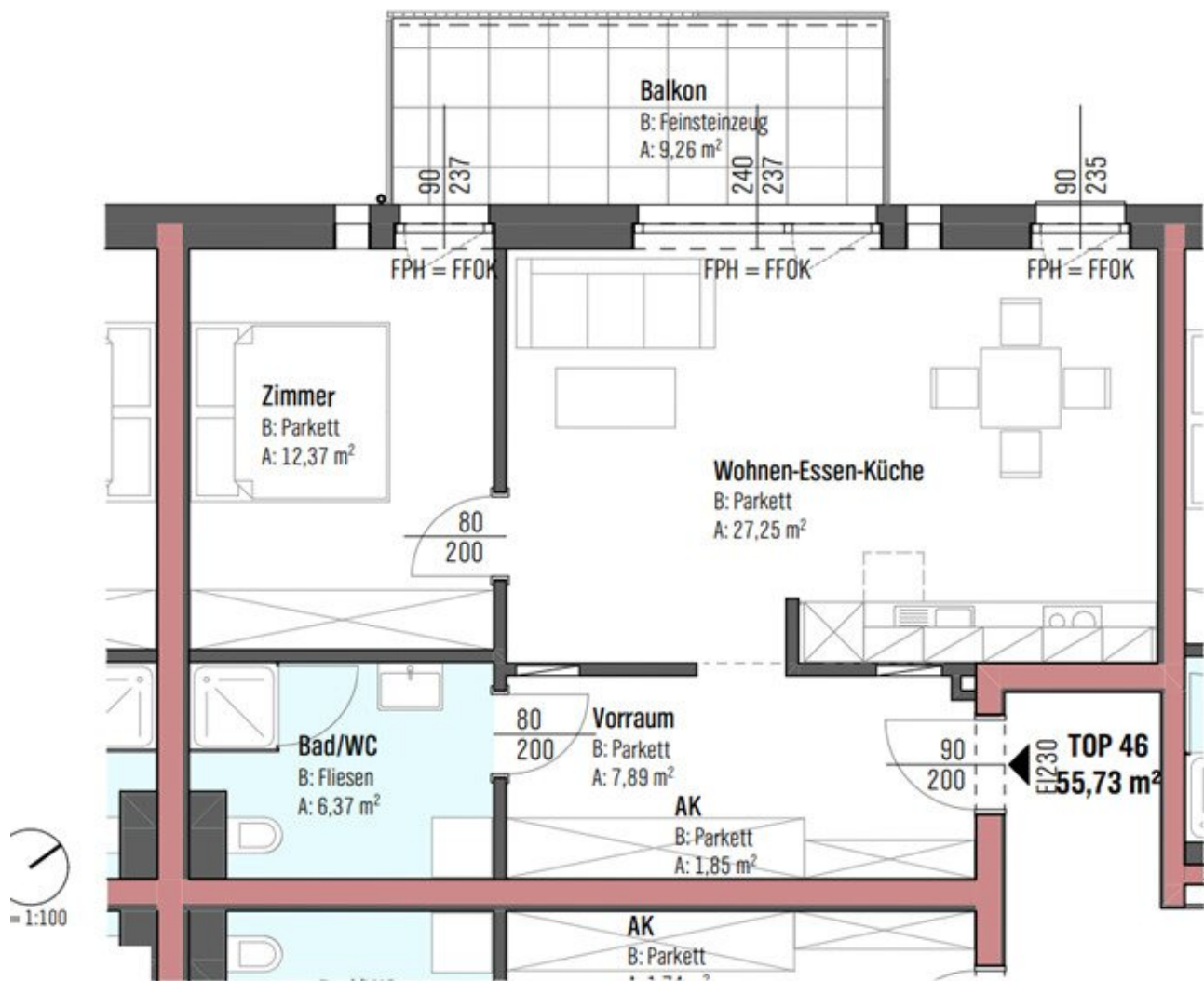
T T: +43 732 605533 361  
H M: +43 664 81 85 361

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wels, Oberösterreich! Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten 2. Etage bietet auf 55,73 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Ein Highlight ist die offene Wohnküche, die nicht nur funktional, sondern auch einladend ist. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig mit Freunden oder Familie kommunizieren.

Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Tag mit einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Feierabend ausklingen zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Gläschen Wein den Sonnenuntergang beobachten!

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch dem Zug schnell und unkompliziert mobil. Ob für den täglichen Pendelverkehr oder Ausflüge in die Umgebung – alles ist im Handumdrehen erreichbar.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Zum Einkaufen laden zahlreiche Supermärkte und eine charmante Bäckerei ein, die frische Brötchen für Ihr Frühstück bereithält.

Die monatliche Miete von 888,78 € stellt ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis dar, wenn man die Lage und die Ausstattung dieser Wohnung berücksichtigt. Hier können Sie sich wohlfühlen und Ihr neues Leben in einer der schönsten Städte Oberösterreichs beginnen.

Stellplatz: wird derzeit mit monatlich 74,86 € inkl. USt. akontiert

Heizkosten: werden derzeit mit monatlich 51,77 € inkl. USt. akontiert

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot anzusehen! Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <25m

Apotheke <225m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <475m

Universität <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.150m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <200m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.825m

Bahnhof <900m

Flughafen <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap