

# Wohntraum in Wels: Großzügige Räume & viel Tageslicht in Citylage



20231019\_104224

Objektnummer: 1939/132852

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Gesamtmiete</b>	690,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	471,58 €
<b>Kaltmiete</b>	627,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,79 €
<b>USt.:</b>	62,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



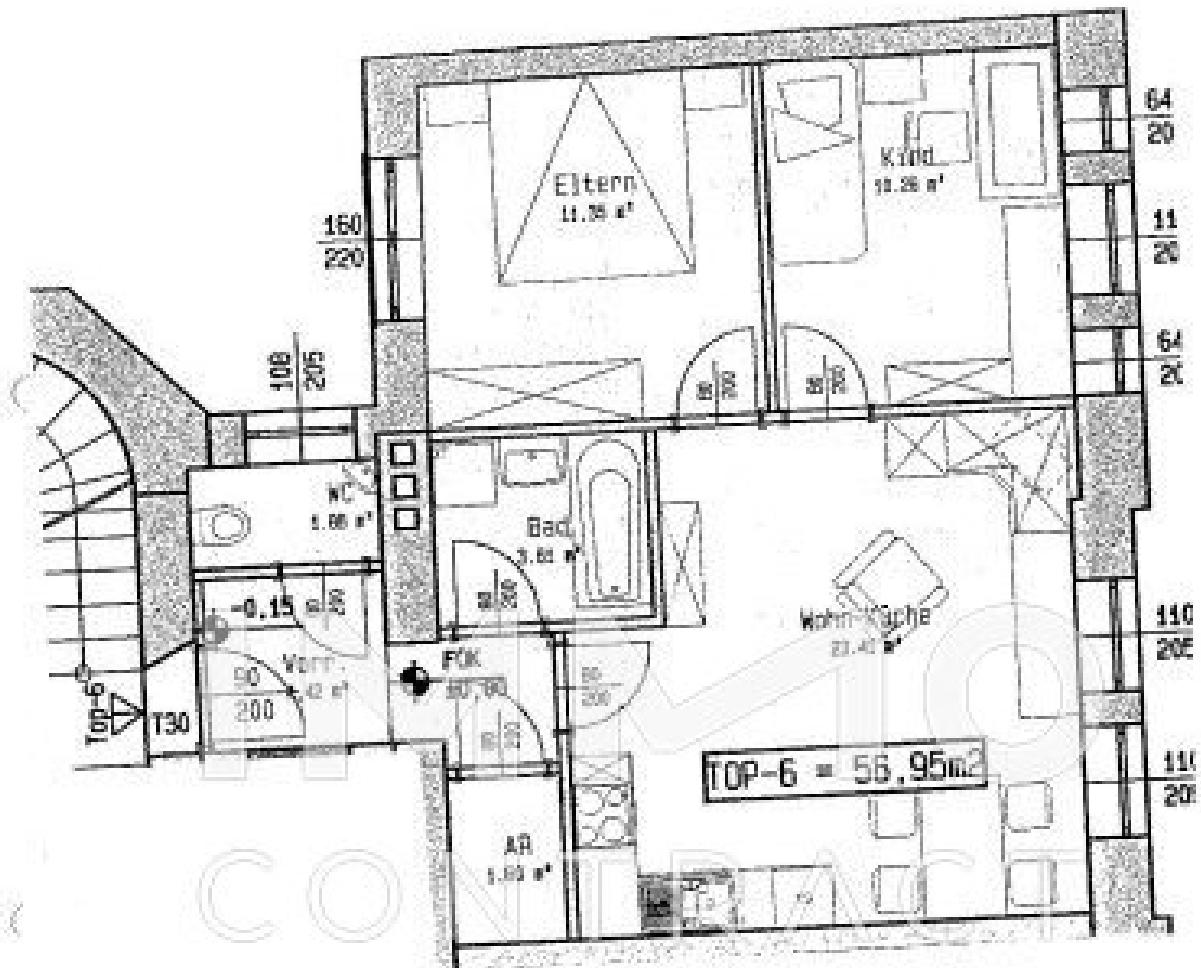
**Anna Valentina Blecha**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









# Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Wohnung befindet sich an der Kreuzung Ringstraße / Pfarrgasse – mitten in der Welser Einkaufsmeile und nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz entfernt.

Die 3-Zimmer-Wohnung ist mit hochwertigen, hellen Parkettböden ausgestattet. Die moderne Einbauküche ist fixer Bestandteil der Wohnung und wird ohne Ablöse mitvermietet.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen und bieten einen schönen Ausblick auf das lebendige Stadtgeschehen.

Dank der nahezu gleich großen Schlafzimmer eignet sich die Wohnung ideal auch für eine Wohngemeinschaft.

Ein Personenlift befindet sich im Haus, zusätzlich steht ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung.

Raumaufteilung:

Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Wohnküche, 2 Schlafzimmer

Ausstattung:

Einbauküche inkl. Geräte

Kostenhinweis:

Die angegebenen Betriebskosten verstehen sich zuzüglich Heizkosten, Strom sowie Kabel-TV (bei Bedarf).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap