



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

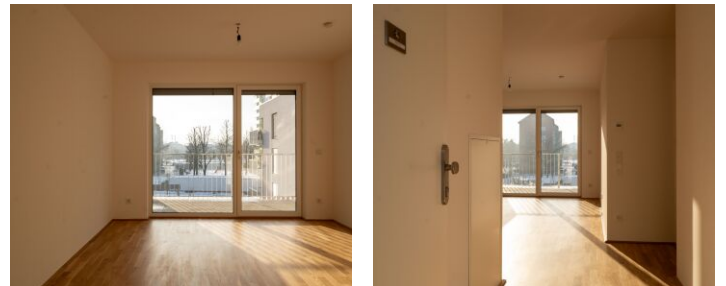
# TRAUMHAFTE 2-ZIMMER-NEUBAU-WOHNUNG MIT BALKON IN WELS ZU MIETEN!

**ADRESSE:** 4600 WELS



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 53,06 m <sup>2</sup>
KELLERFLÄCHE	ca. 3,2 m <sup>2</sup>
ETAGE	2. Etage
ZIMMER	2
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
GARAGEN	1
BALKONE	1 = 9,62m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen
BEZIEHBAR	01.02.2026
MIETDAUER	5 Jahre
HEIZUNG	Fernwärme, Fußbodenheizung
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	sehr gut



## KOSTEN

**BRUTTOMIETE INKL. 10% UST**  
620,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST**  
145,92 €

**GESAMTMIETE**  
765,92 €

**KAUTION**  
3 Bruttomonatsmieten

**PROVISION**  
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4600 WELS

## **Traumhafte 2-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit Balkon in Wels zu mieten!**

Zur Vermietung gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug mit einer Wohnfläche von 53,06 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der helle und offen gestaltete Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich ideal, um sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende im Freien zu genießen. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes und elegantes Erscheinungsbild. Ein weiterer Pluspunkt ist ein Tiefgaragenstellplatz und eine Einbauküche die bereits im Mietpreis inkludiert sind. Nicht im Mietpreis inkludiert sind Stromkosten + Heizkosten.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum - Wohn/Ess/Küche - Bad mit WC - Abstellraum - Schlafzimmer - Balkon

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich im 2.OG eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Wels. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch eine Schule und ein Kindergarten sind in der Nähe zu finden. Für Studierende bietet die nahe gelegene Universität ideale Wohnmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, darunter ein Supermarkt und eine Bäckerei. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





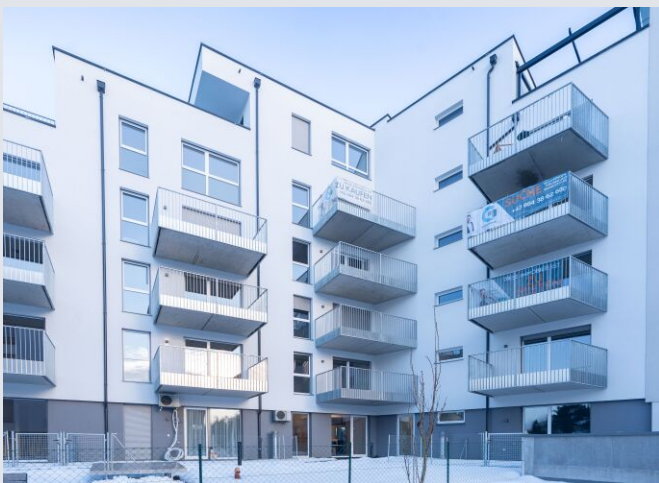
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS





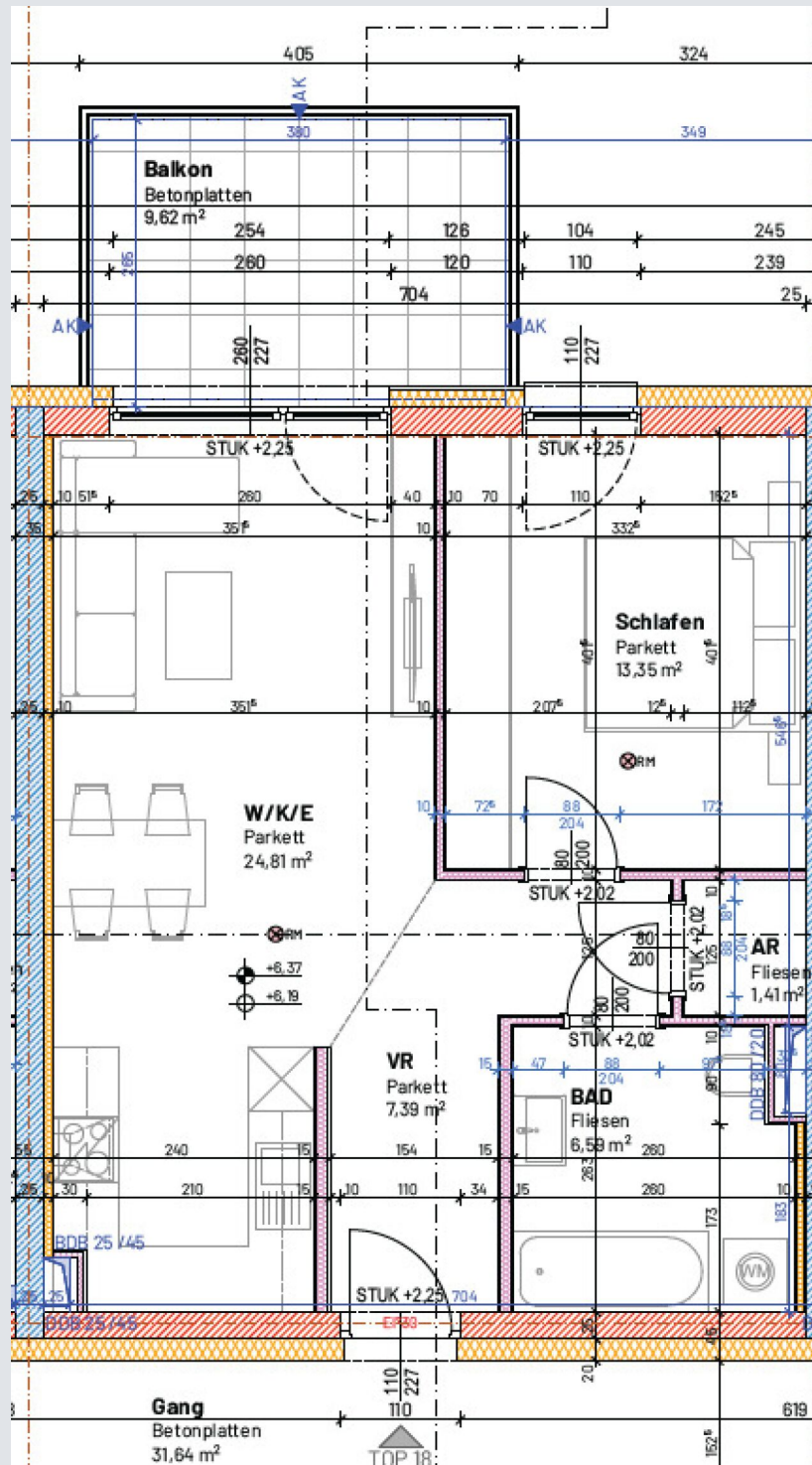
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4600 WELS



## WEITERE PLÄNE

**ADRESSE: 4600 WELS**



# WEITERE PLÄNE

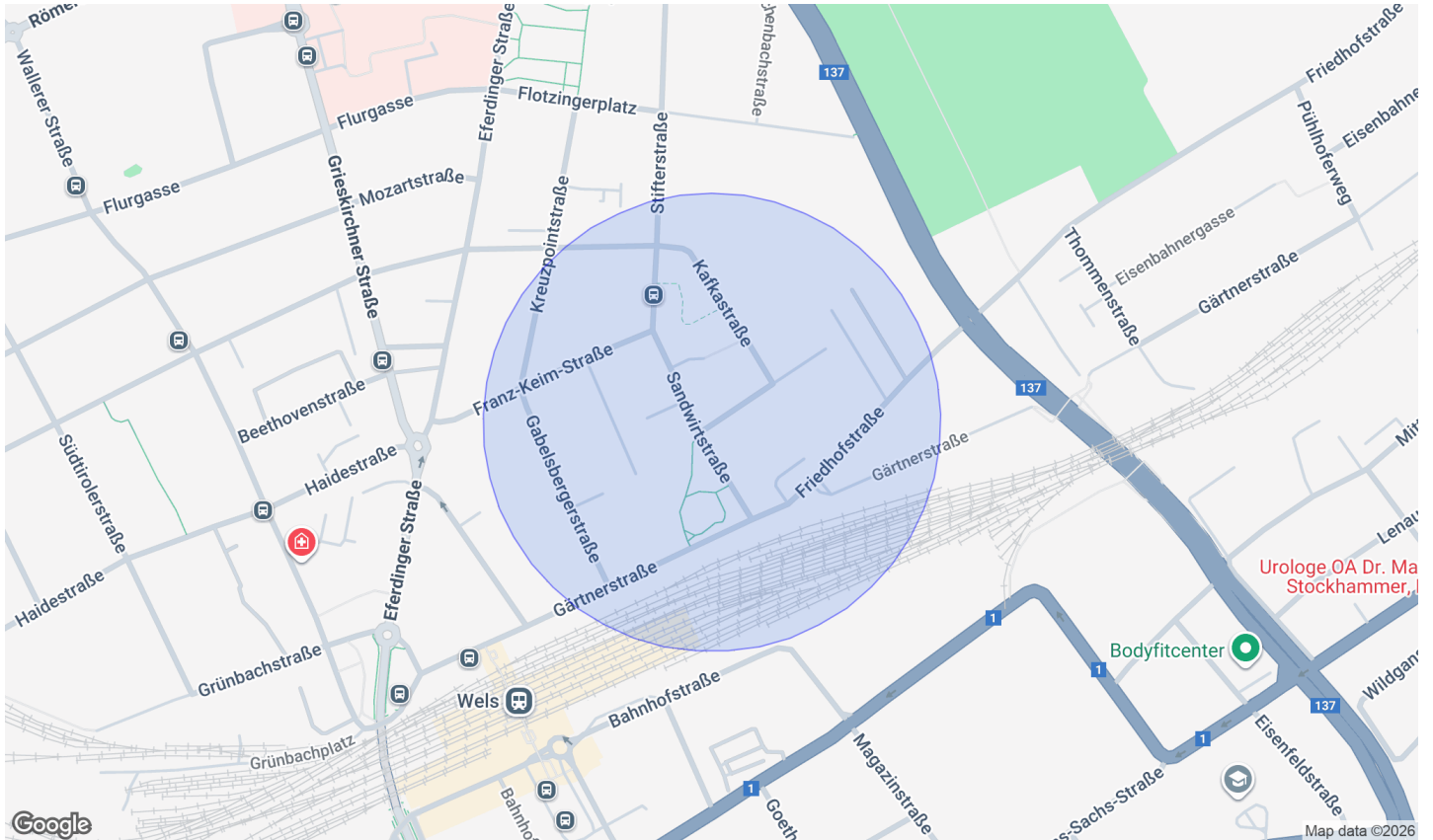
ADRESSE: 4600 WELS





# LAGE

**ADRESSE: 4600 WELS**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	500 m
Apotheke	500 m	Kindergarten	1.000 m
Klinik	1.000 m	Universität	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m	Sonstige	
Nahversorgung		Bank	500 m
Supermarkt	500 m	Geldautomat	500 m
Bäckerei	500 m	Post	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m	Polizei	1.500 m
Verkehr			
Bus	500 m		
Autobahnanschluss	2.000 m		
Bahnhof	1.000 m		
Flughafen	1.500 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap