

# Exposé

## Maisonette in Wels

**Barrierefreie Maisonettewohnung Hauscharakter, Garten  
Haustiere erlaubt, Terrasse & Carport in Wels**



Objekt-Nr. OM-403854

### Maisonette

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gülai Salim-Sedlak

4600 Wels  
Oberösterreich  
Österreich

Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,65 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Mietsicherheit	4.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Hauscharakter in bester Wohnlage von Wels-Lichtenegg.

Die Einheit bietet rund 142,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen und wurde 2010–2012 umfassend kernsaniert (Elektrik, Sanitär, Netzwerk). Erst im September 2025 erfolgte eine erneute Renovierung von Fassade und Innenräumen – das Objekt präsentiert sich somit in neuwertigem Zustand.

Die Wohnung ist Teil eines Zweifamilienhauses, jedoch völlig eigenständig – mit eigenem Eingang, Heizsystem, Garten und Carport.

Stubenreine Haustiere willkommen.

Miete inkl. BK € 1.600 pro Monat excl. Strom und Heizung

Ausstattung

- Heizung: Neuer Stückgut-/Pellet-Kombikessel der Marke Fröling (Einbau 2025)
- Küche: Hochwertige Einbauküche mit Bosch und Siemens-Geräten
- Klimaanlage: in Wohnküche (EG) und Elternschlafzimmer (OG)
- Bäder:
  - oEG: barrierefreie Dusche
  - oOG: Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Treppenlift (Weigl, Bj. 2021), barrierefreier Zugang über die Terrasse
- Technik: Jeder Raum mit Koaxial- und Kat5-Netzwerkanschluss, eigener Serverraum
- Freiflächen: Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>), Garten (ca. 70 m<sup>2</sup>), Carport (ca. 30 m<sup>2</sup>), Keller (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Raumaufteilung EG:

Eingangsbereich/ Vorraum

Gäste WC

Wohnküche

Gästezimmer / Büro

Barrierefreies Bad

OG

WC

2 Kinderzimmer

1 Schlafzimmer mit Klima

Badezimmer mit WC, Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

### Mietkonditionen

- Miete inkl. Betriebskosten: € 2.030,00 / Monat
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbarkeit: ab sofort / nach Vereinbarung

### Hinweise zur Besichtigung

Bitte bringen Sie zur Besichtigung die Gehaltsnachweise der letzten drei Monate mit.

Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie die Anzahl der einziehenden Personen bekannt.

## Lage

Ruhige und dennoch zentrale Lage in Wels-Lichtenegg. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



# Exposé - Galerie



Stiegenhaus OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Heizung



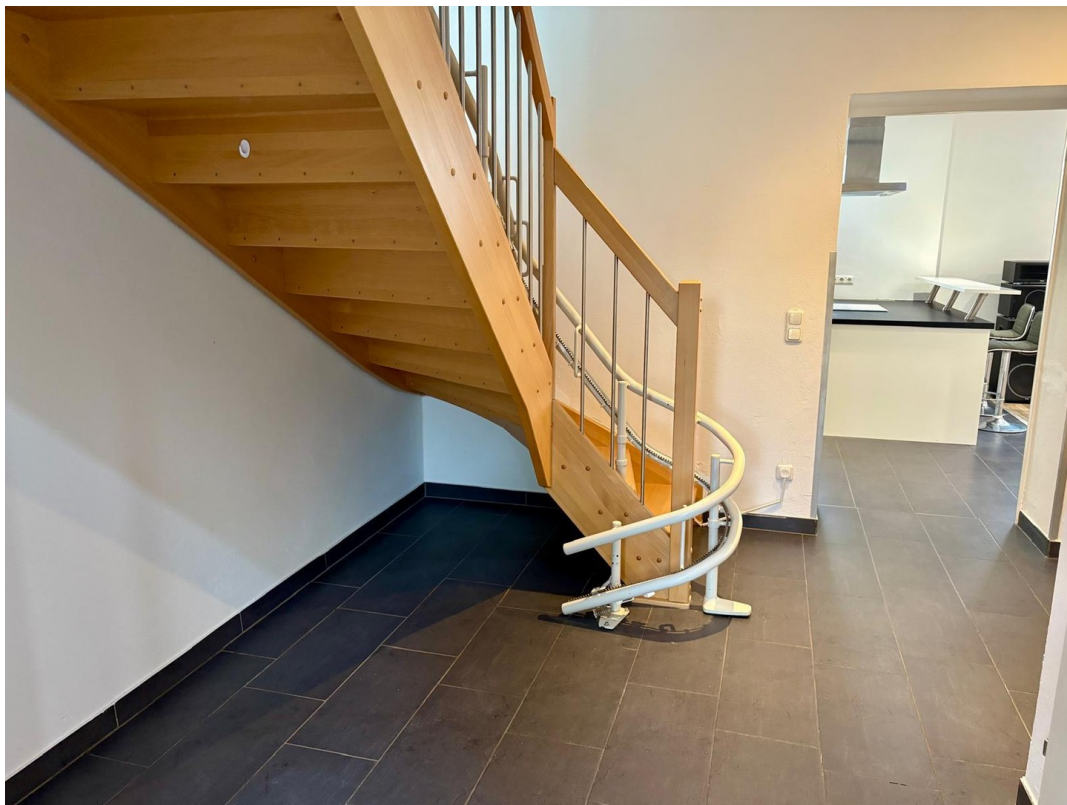
Vorraum



# Exposé - Galerie



Küche



Stiegenhaus UG

# Exposé - Galerie



Gäste WC UG



Zimmer UG



# Exposé - Galerie



Dusche UG



Zimmer UG

# Exposé - Galerie



WC OG



Gang OG



# Exposé - Galerie



Gang OG



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



BadezimmerOG



Badezimmer OG



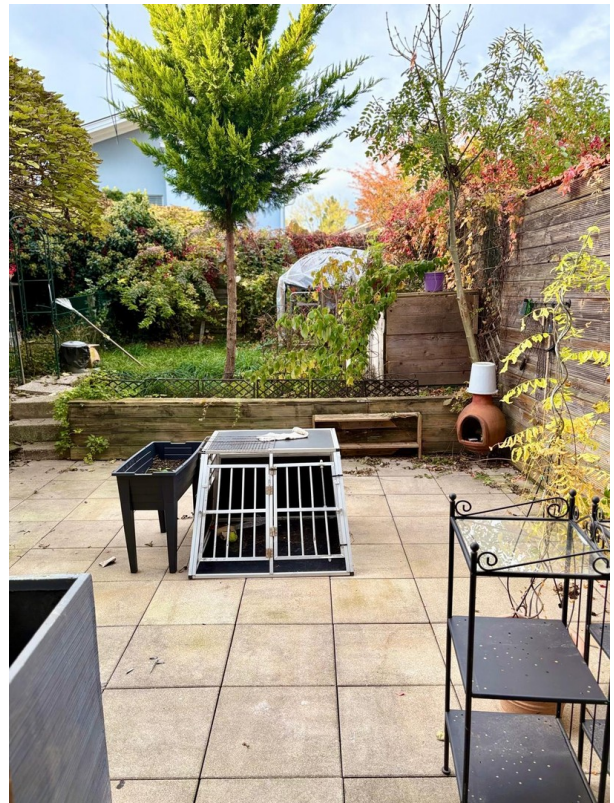
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



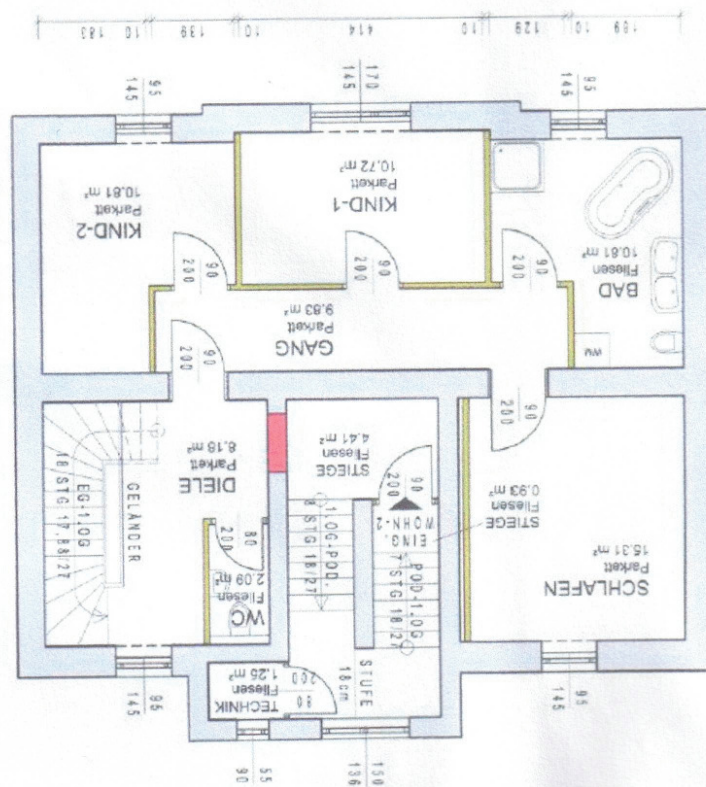
Garten



Terrasse



1. OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

11

