

# Exposé

## Wohnung in Wels

**Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Lift | ideal für Singles & Paare**



Objekt-Nr. OM-419950

### Wohnung

Vermietung: **581 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Hieslmair

Billrothstraße 107  
4600 Wels  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1972	Miete Garage/Stellpl.	110 €
Etagen	8	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	129 €	Garagen	1
Heizkosten	50 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	179 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gartenstadt ist durch die gute Infrastruktur und die vielen Grünflächen ein sehr beliebtes Wohnviertel von Wels.

Viele Geschäfte für den täglichen Bedarf (z.B. Erospar, Billa, Bäckereien, Apotheke) sowie mehrere Schulen und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum von Wels und alle anderen Stadtteile sind bequem mit dem Linienbus erreichbar.

Diese gemütliche 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses in ruhiger Wohnlage von Wels.

Sie hat eine sehr kompakte und gelungene Raumaufteilung und ist durch die Süd-West-Ausrichtung sehr hell und sonnig. Auch die Loggia ist südlich ausgerichtet mit Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand.

Die Elektrik wurde saniert, die Böden renoviert – ein sofortiger Einzug ist möglich.

Eckdaten:

\* Wohnfläche (exkl. Loggia): ca. 54 m<sup>2</sup>

\* Loggia: ja

\* Zimmer: 2

\* Stockwerk: 3. OG

\* Lift: ja

\* Baujahr: 1972

\* Heizung: Fernwärme

\* Warmwasser: Elektrisch

Raumaufteilung:

\* Wohnzimmer mit Parkettboden

\* Schlafzimmer mit Parkettboden

\* Separate Küche mit Einbauküche & Kühlschrank

\* Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

\* Separates WC

\* Großer Vorräum mit Wandschrank

\* Loggia mit Süd/West-Ausrichtung

Ausstattung & Extras:

\* Parkett in Wohn- & Schlafzimmer

\* Einbauküche inkl. Kühlschrank

\* Küche mit Eckbank, Stühle und Tisch

\* Kellerabteil vorhanden

\* Allgemeiner Waschraum

\* LIWEST-Kabel für TV, Internet & Telefon

\* Garage optional anmietbar

Parken:

\* Garagenplatz optional

\* Miete Garage: € 110 / Monat

Kosten:

\* Nettomiete: € 581

\* Betriebskosten: € 179

\* Gesamtmiete: € 760 / Monat

\* Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Wels-Neustadt, in einem ruhigen und etablierten Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur.

Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie Schulen sind rasch und bequem erreichbar. Die Welser Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Stadtplatz Wels: 3 km

Hauptbahnhof: 2,6 km

Freizeitpark Wimpassing: 800 m

Apotheke: 280 m

Billa: 200 m

Eurospar: 550 m

Krankenhaus: 2,8 km

2x Bäckerei: 120 m und 160 m

Mc Donalds: 2 km

Kindergarten: 400 m

Die Lage zeichnet sich durch wenig Verkehr, ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Anbindung aus – ideal für Singles oder Paare, die ruhig wohnen und dennoch stadtnah leben möchten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

