

## **Großzügige Studiowohnung im Zentrum von Wels**



**Objektnummer: 550**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traungasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Gesamtmiete	1.279,18 €
Kaltmiete (netto)	881,60 €
Kaltmiete	1.162,89 €
Betriebskosten:	220,40 €
USt.:	116,29 €
Infos zu Preis:	

Heizung + Warmwasser belaufen sich auf ca. € 121,00

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner













*m.e.*  
IMMOBILIEN

Traungasse 12, 4600 Wels | OG 1 Top 3

Domizil am Trauntor

Beilage .IA Grundrissplan | Grundriss: symbolhafte Darstellung



Top 3		
	Diele	11,40
	Küche/Essen	27,00
	Ar.	2,50
	Wohnen	35,70
	Schlafen	20,40
	Bad	11,20
	WC	2,00
<b>Wohnnutzfläche m<sup>2</sup></b>		<b>110,20</b>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, im Herzen der charmanten Stadt Wels! Diese einzigartige und historische Immobilie wurde hochwertig renoviert und bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Es sind insgesamt 10 Wohnungen und ein Geschäftslokal in modernen Standard entstanden. Alle Ebenen können barrierefrei mit dem Lift erreicht werden. Für niedrige Heizkosten sorgt die Fernwärme, welche die Wärme in allen Wohnungen über den Fußboden abgibt.

Sie werden vom modernen und stilvollen Design begeistert sein. Die Wohnungen verfügen über großzügige und helle Wohnräume, die einladend und gemütlich sind, zusätzlich sind bereits in allen Einheiten hochwertige Küchen inkl. E-Geräte eingebaut.

Das Highlight in diesem historischen Gebäude sind die zwei Dachgeschoßwohnungen mit Ihren großzügigen Dachterrassen. Hier können Sie Ihren Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen lassen.

Diese Wohnungen bieten, was Sie für ein komfortables und bequemes Leben brauchen. Eine perfekte Lage, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Worauf warten Sie also noch? Machen Sie eine dieser Wohnungen zu Ihrem neuen Wohndomizil, wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**



Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap