

**WELS | LICHTENEGG: Leben & Arbeiten vereint | Sehr
Großzügiges Mehrfamilienhaus mit viel Komfort und
vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 2488/123

Eine Immobilie von SCHNEEWEIS real estate

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	270,00 m ²
Gesamtfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	3.200,00 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, sowie eine beinhaltende Akontozahlung an die Energieversorger.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





Objektbeschreibung

SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-realestate.at
www.schneeweis-realestate.at

Die äußerst anspruchsvolle Immobilie befindet sich in der Nähe des Bahnhofes in 4600 Wels, Oberösterreich. Wels ist die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes und bekannt für ihre wirtschaftliche Bedeutung sowie die hohe Lebensqualität. Die Lage der Immobilie bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, während das Stadtzentrum von Wels mit seinen vielfältigen Angeboten schnell erreichbar ist. Wels verfügt auch über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in kurzer Distanz vorhanden. Zudem gibt es in der Nähe Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen, die eine umfassende Versorgung gewährleisten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die Nähe zum Bahnhof Wels sind regionale und überregionale Ziele bequem mit dem Zug erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Wels bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe der Immobilie befinden sich Sporteinrichtungen, wie Fitnessstudios, Tennisplätze und Schwimmbäder. Zudem laden Rad- und Wanderwege entlang der Traun zu aktiver Erholung ein. Kulturell Interessierte kommen in Wels ebenfalls auf ihre Kosten: Museen, Theater und regelmäßige Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Programm. Zusammenfassend bietet diese Liegenschaft in Wels eine ideale Kombination aus attraktivem Wohnen und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt.

SCHNEEWEIS real estate „Wenn Träume wahr werden!“

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 js@schneeweis-realestate.at
www.schneeweis-realestate.at

Das äußerst großzügige Mehrfamilienhaus besticht durch eine perfekte Raumaufteilung und lässt keinerlei Wünsche offen. Neben dem imposanten Wohn- und Essbereich, der mit einem stilvollen Kachelofen ausgestattet ist und für ein behagliches Ambiente sorgt, stehen Ihnen zusätzlich drei weitere Schlafräume zur Verfügung.

Die Liegenschaft wurde bereits für zwei separate Wohneinheiten konzipiert und bietet somit großzügigen Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dies ermöglicht nicht nur eine flexible Nutzung, sondern garantiert auch ein Höchstmaß an Privatsphäre – ideal für komfortables und harmonisches Wohnen unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight stellt die obere Etage dar, die mit einem beeindruckenden Wohn- und Essbereich auf großzügigen 75 m² Nutzfläche begeistert. Die offene Architektur verleiht diesem Bereich eine luftige und einladende Atmosphäre. Darüber hinaus profitieren Sie von einer offenen Galerie, die sich hervorragend als stilvolles Backoffice oder kreativer Arbeitsplatz nutzen lässt. Ergänzend dazu bietet diese Etage ein geräumiges Badezimmer mit separater Toilette sowie zwei weitere helle und freundliche Schlafräume, die optimalen Komfort und Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Weitere Fotos und Informationen, sowie Ihre persönliche Virtuelle Besichtigungsmöglichkeit über ihren zukünftigen Wohnraum finden Sie auf SCHNEEWEIS real estate www.schneeweis-realestate.at

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Verständnis, dass Anfragen bzw. weitere Auskünfte (Exposé) nur schriftlich mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap