

## Altehrwürdige, großzügige Räumlichkeiten in Welser Villa



Dachterrasse

**Objektnummer: 3465\_401**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	ca. 1905
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.634,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.634,17 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Lechner

RE/MAX Dein Daheim  
Pfarrgasse 34 /2  
4600 Wels

H +43 7242 214 047

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Ronald Lechner  
Geschäftsführer  
RE/MAX

 **Kostenlose Marktwerteinschätzung\***  
Profitieren Sie von langjähriger Erfahrung!

**0650 -543 57 29**

07242 / 21 40 47  
Pfarrgasse 34, 4600 Wels  
office@remax-deindaheim.at  
remax-deindaheim.at

**RE/MAX**  
Dein Daheim

\*Angebot gültig bis 30.06.2024. Gilt nur für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstück bis 1.500m². RL Immobilien & 2997











RE/MAX

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem weiträumigen Domizil, dann dürfen Sie diese beeindruckende Wohnung nicht verpassen! Diese großzügige, repräsentative Altbauwohnung befindet sich im beliebten Villenviertel von Wels und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 213 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Stock einer altherrwürdigen Villa aus dem Jahre 1905. Die Wohnung besticht mit hellen, lichtdurchfluteten ca. 3,3 m hohen Räumen und schönen Parkettböden. Schon das Betreten der Wohnung ist von beeindruckender Großzügigkeit und Eleganz geprägt. Es stehen Ihnen 6 Räume, zum Teil mit Flügeltüren, zwei Bäder (einmal mit Dusche und einmal mit Badewanne und Dusche, eine große Küche und ein separates WC zur Verfügung. Eine ideale Residenz zum Wohnen und Arbeiten, auch als Büro oder Kanzlei sind die Räumlichkeiten bestens geeignet. Ein absolutes Highlight ist die große Terrasse welche gemütlichen Stunden mit Abendsonne verspricht. Die zum Teil großen Flügeltüren, die hohen Räume und das Haus selbst geben Ihnen das Gefühl einer längst vergessenen, historischen Zeit. Ein Kellerabteil und zwei Außenabstellplätze runden dieses Angebot ab. Strom und Fernwärme sind vom Mieter selbst anzumelden und direkt mit dem Energieanbieter zu verrechnen - sind nicht in den Betriebskosten enthalten! Diese altherrwürdige Wohnung bietet Ihnen viele Möglichkeiten, welche wir gerne bei einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort besprechen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. **BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.** Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Mietpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Mietpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell dargestellte Einrichtungen auf Plänen und Bildern sind nicht verbindlich. Dient nur der Übersicht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1990	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	404,7	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	239,47	
-----			
Gesamtbetrag	€	2634,17	



-----  
Heizwärmebedarf: 181.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf:

Für weitere Fragen oder eine gemeinsame Besichtigung steht Ihnen Hr. Lechner unter der Nummer 07242-214047 gerne zur Verfügung.

Reden Sie mit uns, wir liefern Ergebnisse...