

## Roman | 130 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen | Garage



01 Titelbild

**Objektnummer: 3320**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Römerstraße 59d
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	19,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,56
Gesamtmiete	1.263,15 €
Kaltmiete (netto)	922,12 €
Kaltmiete	1.148,32 €
Betriebskosten:	226,20 €
USt.:	114,83 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung: € 700,- HK: € 110,50 mtl. Garage: € 62,08 - mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Roman *engl. römisch*

Gemütliche, helle Wohnung auf 2 Etagen in der Römerstraße in Wels.

«



Sofortbezug



provisionsfrei



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





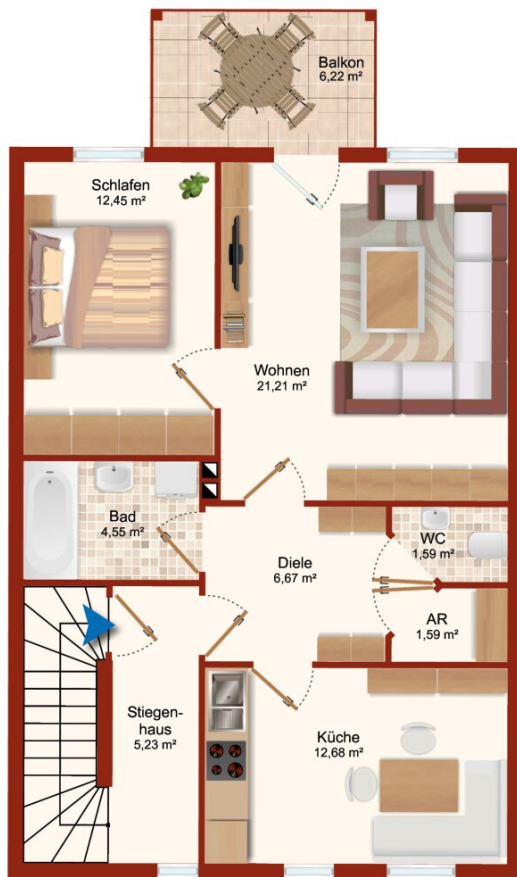
Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



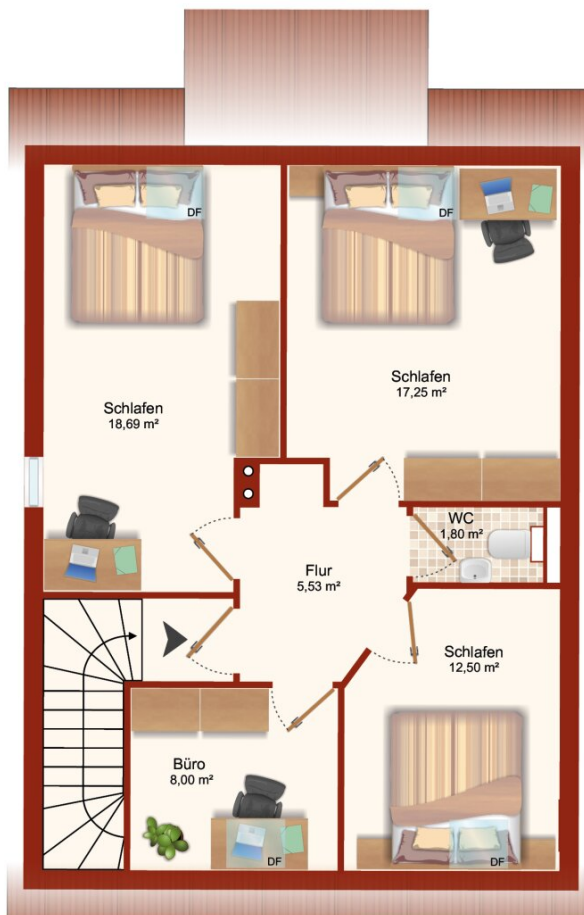
**Top 2**  
Römerstraße 59d, 4600 Wels



DG  
2.OG  
1.OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.





 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 6 Zimmer	 6 m <sup>2</sup> Balkon
---	--	---

## Top 2 Römerstraße 59d, 4600 Wels



DG
2.OG
1.OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Wels | Wohnung | Mieten <

Willkommen in Ihrer neuen 130 m<sup>2</sup> Wohnung in Wels, nahe dem Klinikum Wels-Grieskirchen. Auf zwei Etagen erstreckt sich dieses gemütliche Zuhause. Die Wohnung überzeugt durch Helligkeit, ausreichend Platz und eine einladende Atmosphäre.

Die separate Küche mit angrenzendem Essbereich bietet einen ruhigen Rückzugsort, um ungestört zu kochen.

Das großzügige Wohnzimmer ist der perfekte Ort für entspannte Stunden und führt direkt auf den westlich ausgerichteten Balkon – ideal, um die Sonnenstrahlen an langen Sommerabenden zu genießen.

Nach einem anstrengenden Tag erwartet Sie pure Entspannung im hell gefliesten Badezimmer mit Badewanne.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und bietet Platz für Ihre Vorräte.

Die Wohnung wird leer übergeben und kann somit ganz nach Ihren Vorstellungen eingerichtet werden.

Eine Garage kann optional angemietet werden und bietet insbesondere im Winter zuverlässigen Schutz vor Wind und Wetter.

## Lage

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Klinikum ist nicht nur ideal für medizinisches Personal, sondern auch für alle, die den Komfort eines stadtnahen Wohnens schätzen. Ganz in der Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, was den Einkauf schnell und bequem macht.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtert die Mobilität: Die Bushaltestelle ist nur 150 Meter entfernt und der Hauptbahnhof Wels in bequemen 650 Metern fußläufig erreichbar. Dadurch sind Sie auch ohne Auto flexibel und kommen schnell an Ihr Ziel.

Zusätzlich profitieren Sie von der Nähe zu Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, die das urbane Wohnen abwechslungsreich und angenehm gestalten.

## Kosten und Befristung

Beheizt wird diese Wohnung durch eine Gas-Zentralheizung. (siehe Preisdetailinformation)

Eine Garage kann angemietet werden (siehe Preisdetailinformationen).

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.  
Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <675m

Klinik <375m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <1.400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <1.200m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <550m

Polizei <1.075m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.375m

Bahnhof <950m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap