



**Adresse:** Wels

**Beschreibung:**

Eine der wenigen zur Vermietung stehenden Dachterrassenwohnung im Zentrum von Wels.

Diese geräumige Dachterrassenwohnung umfasst eine großzügige Raumaufteilung, zwei Dachterrassen sowie einen Tiefgaragenstellplatz und befindet sich in einem Mehrparteienhaus im letzten Stock.

Die Fußgängerzone, der Kaiser Josef Platz, der Bahnhof sowie Nahversorger, Ärzte und Apotheke sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung mit ca. 163 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche ist eingeteilt in:

- \* Vorraum mit Garderobebereich - von hier hat man Zugang in jedes einzelne Zimmer
- \* sehr großer offener Wohn-/ Essbereich mit Ausgang auf die westlich ausgerichtete Terrasse - vom Essbereich gelangt man in die Küche und Speis
- \* modern eingerichtete Küche - keine Ablöse
- \* ein großes Schlafzimmer mit Ausgang auf die Süd-/ östlich ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Badezimmer
- \* Badezimmer mit 2 Waschbecken, Badewanne, WC, Bidet, Dusche
- \* die Sauna mit Ruheraum und Ausgang auf die westl. ausgerichtete Terrasse - ist über das Badezimmer erreichbar
- \* 2 Kinderzimmer separat begehbar vom Vorraum - ein Kinderzimmer hat Zugang zum Wintergarten
- \* ein Wirtschaftsraum
- \* ein Gäste - WC mit Waschbecken
- \* Abstellraum auf der westl. Terrasse
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 163 m<sup>2</sup>

2 Dachterrassen: westl. und Süd-/ östlich ausgerichtet  
Einteilung: Vorraum, Wohnzimmer mit Essbereich, Küche mit Speis, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Kastenraum, Gäste-WC, Wirtschaftsraum, Wintergarten, 2 Abstellräume

Böden: Fliesenböden, Parkettböden, Teppichböden

Sonstiges: Kaminofen im Wohnbereich, Kellerabteil Heizung: Fernheizung

Ablöse: keine Ablöse

Mietvertrag: auf 3 Jahre (kann nach Ablauf bei Bedarf verlängert werden)

Beziehbar: kurzfristig nach Vereinbarung

Energieausweis: HWB: 53,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Kaution: € 4.908,--

Miete monatlich: € 1.636,--

inkl. Tiefgaragenplatz, MwSt, BK Akonto, Heizung und Warmwasser

Miete brutto: € 1.094,00

Miete Netto: € 994,55

Miete MwSt: € 99,45

BK brutto: € 484,41

BK netto: € 430,75

BK MwSt: € 53,66

TG brutto: € 46,06

TG netto: € 38,38

TG MwSt: € 7,68

Nebenkosten gesamt: € 6.728,80

inkl. Kaution, V-Honorar

Die Nebenkosten setzen sich zusammen:

Kaution: € 4.908,00 V-Honorar: € 1.820,80

Bitte beachten Sie, dass ich Aufgrund der gesetzl. Richtlinien sowie der Nachweispflicht dem Vermieter-/in gegenüber nur Anfragen mit Ihrem genauen Vor-Nachnamen, (Firmenname), vollst. Adresse, E Mail Adresse, Tel. Nummer beantworten kann.

Eine Honorarpflicht besteht nur bei erfolgreicher Vermittlung.

Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die mir vom Eigentümer und / oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden sind ohne Gewähr und nicht geprüft! Keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Druck- Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Ich weise darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Dieses wirtschaftliche Naheverhältnis setzt sich aus verschiedenen Gründen zusammen.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

Keine Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Kategorie:** Miete

**Kaufpreis:** 1636 EUR

---

**Zimmer:** 6  
**Badezimmer:** 1  
**Schlafzimmer:** 3  
**Objektart:** Mietwohnungen  
**Wohnfläche:** 163  
**Baujahr:** 1979