



**COZY  
living**

Herrengasse 4 - 4600 Wels



die  
Wohnung

Willkommen im Cozy Living. Im Herzen der Stadt Wels haben Sie die Möglichkeit diese gemütliche Erdgeschosswohnung zu mieten. Die charmante Wohnung mit etwa 51 m<sup>2</sup> bietet Platz für kreativen Wohnraum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslichteinfall und machen die Wohnung besonders freundlich.

Von dem Wohnraum gelangt man auf die einladende Terrasse mit eigener Grünfläche. Der perfekte Platz, um gemütliche Sommerabende allein, zu zweit oder mit Freunden zu verbringen.





Zur Wohnung zählt ein Kellerabteil, sowie ein Stauraum auf der Terrasse. Zentral gelegen punktet die Wohnung ebenso vom Standort. So ist man von der Herrengasse rasch im Stadtzentrum.

Der ideale Ausgangspunkt für ein gemütliches Leben in Wels.



## die Highlights

- geräumige Zimmer
- Viel Tageslichteinfall durch große Fenster
- Eigene Terrasse
- Inkl. Stauraum auf der Terrasse
- Inkl. ausgestattetem Bad und WC
- Inkl. Kellerabteil
- Zentrale Lage

der  
Grundriss

Wohnen: 25,14 m<sup>2</sup>  
Vorraum: 4,01 m<sup>2</sup>  
Schlafen: 15,12 m<sup>2</sup>  
Bad: 7,67 m<sup>2</sup>

GESAMT: 51,94 m<sup>2</sup>

Loggia: 9,59 m<sup>2</sup>  
AR: 1,81 m<sup>2</sup>  
Garten: 10,97 m<sup>2</sup>





Miete:	705,36 €
Betriebskosten:	142,81 €
Heizkosten:	51,73 €
<hr/>	
GESAMT:	899,90 €
	<small>inkl. USt. + BK + HK</small>

#### PROVISIONSHINWEIS & KAUTION

Provision: Provisionsfrei | Kautiion: 3 BMM

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

#### ENERGIEAUSWEIS

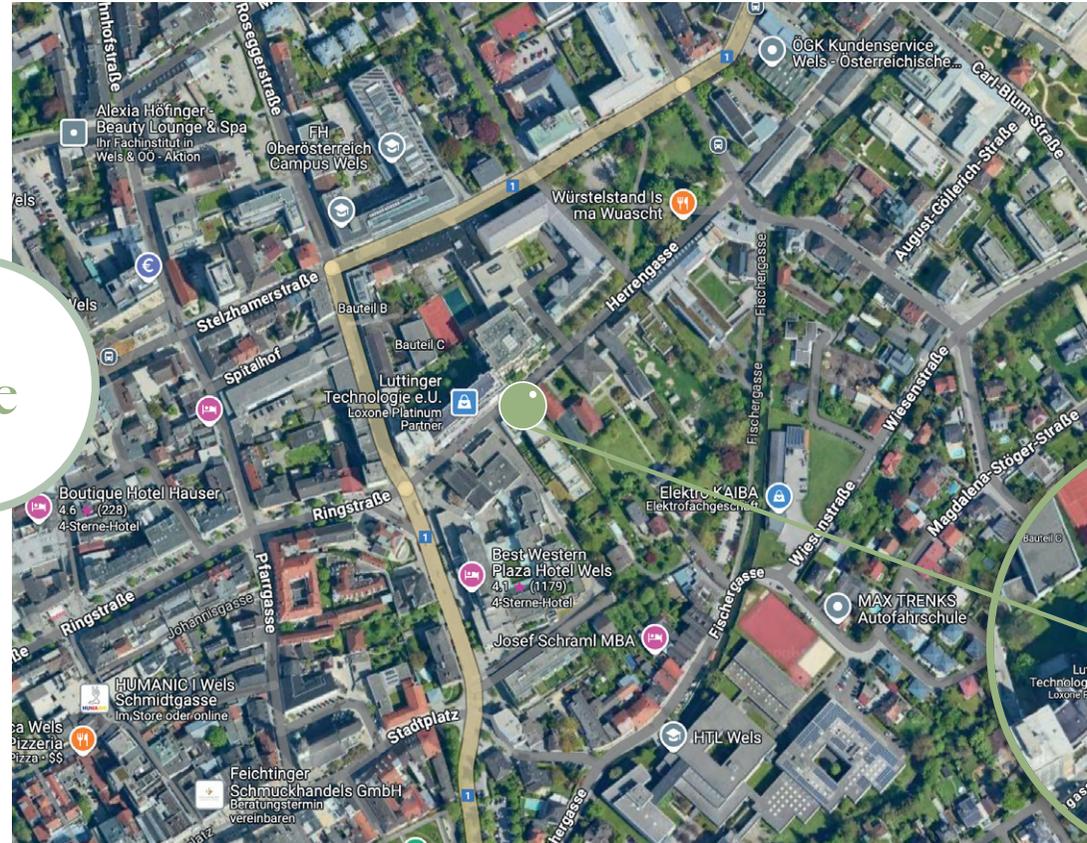
HWB<sub>REF</sub> 30,73    Energieklasse: B  
f<sub>GEE</sub> 0,643    Energieklasse: A+

#### GRUNDBUCH

GST.Nr. 2123, 2124  
EZ 329  
KG 51242  
Katastralgemeinde Wels



die  
lage

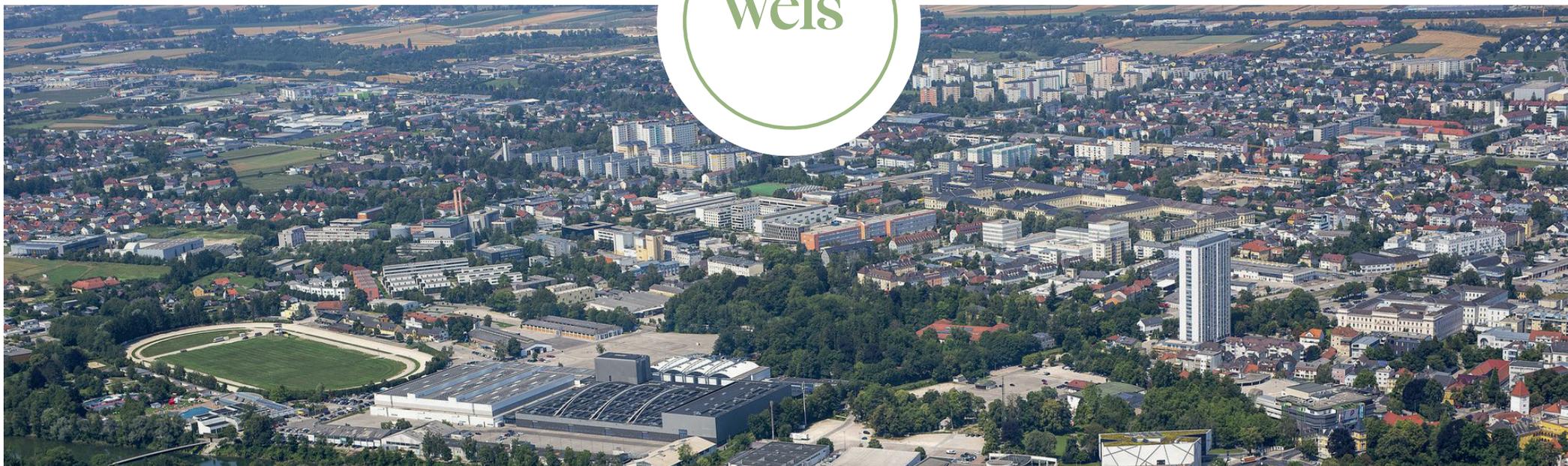




die  
Entfernungen

- Kindergarten 110 m / 2 min ..... 
- Apotheke 450 m / 6 min ..... 
- Arzt 850 m / 12 min ..... 
- Bahnhof 750 m / 2 min ..... 
- Volksschule 700 m / 9 min ..... 
- Friseur 31 m / 1 min ..... 
- Nahversorger 450 m / 6 min ..... 
- Gastronomie 130 m / 2 min ..... 
- Fitnessstudio 160 m / 2 min ..... 
- Freibad 2,4 km / 7 min ..... 

# Wels



**Die Stadt Wels, im Herzen Oberösterreichs, ist mit einer Gesamtbevölkerung von rund 63.000 Einwohner/innen ein attraktiver Standort.**

Inmitten historischer Gebäude im Welser Zentrum schlägt der Puls der Stadt. Feste, Feiern und Geselligkeit sind das Fundament des Zusammenhalts. Unter anderem mit dem Burggarten und der Fußgängerzone zwischen Stadtplatz und Kaiser-Josef-Platz gibt es zahlreiche historische Plätze und Straßen zum Flanieren und Bummeln. Auf einem Streifzug durch die Welser Ein-

kaufsstraßen lässt sich so mancher Geheimtipp entdecken. Beim bodenständigen und gutbürgerlichen Wirt, im trendigen Szenelokal oder im Nachtleben, Wels bietet die ganze Palette an heimischen und internationalen Gaumenfreuden. Die Welser Kaffeehäuser und, bei Sonnenschein, die Schanigärten sind Oasen der Gemütlichkeit. Events (Volksfest, Fach- und Publikumsmessen), Kulturgenuß (Stadttheater und -halle, Herminenhof, Minoritenkloster, Schlachthof, Kornspeicher und Medien Kultur Haus), Sport (Kletterhalle, Judo, Basketball, Fußball, Tischtennis, Badespaß und Entspannen im Welldorado) oder andere Freizeitangebote (Welios®, Welser Tiergarten), die Lust am Leben wird in Wels gefeiert.

Hat man genug vom Stadtleben, so erreicht man in Windeseile verschiedene Ausflugsziele z.B. Naherholungsplätze an der Traun oder über die Autobahnanbindungen praktisch das Alpenvorland oder das Salzkammergut.

**46 km<sup>2</sup>**

**62.470 Einwohner/innen**

# KONTAKT



“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Stefan Artmayr

**M** +43 664 92 53 493

**E** stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Vermieters erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.