

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Wels! Verfügbar ab 01.02.2026!**



**Objektnummer: 6650/19548**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Richter-Straße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Gesamtmiete	860,42 €
Kaltmiete (netto)	556,21 €
Kaltmiete	782,20 €
Betriebskosten:	225,99 €
USt.:	78,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

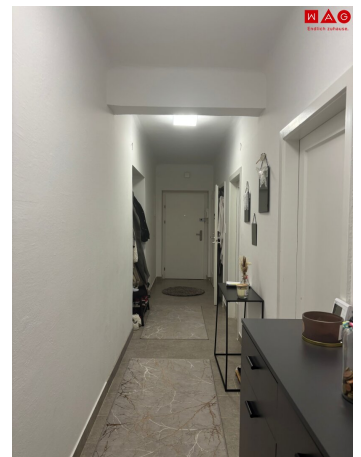
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

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







Raumhöhe: 2,59m  
Gesamtfläche: 76,0m<sup>2</sup>  
+ Balkon: 6,3m<sup>2</sup>



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz		 Zukunft baut auf Erfahrung
Planersteller:		
 VRSteidl		
Bearbeiter: Steidl Roland		
Objekt: Carl Richter Strasse 3, 3.OG, WG 10		
Plan Datum: 21.07.2023		M1:50

# Objektbeschreibung

Wels / Vogelweide / Carl-Richter-Straße 3 :

In der Carl-Richter-Straße 3 in 4600 Wels befindet sich diese attraktive Wohnung im .Obergeschoss (Tür 10) eines gepflegten Wohnhauses. Mit einer Wohnfläche von 78,01 m<sup>2</sup> bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Paaren oder berufstätigen Einzelpersonen ein komfortables Zuhause ermöglicht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum (11,0 m<sup>2</sup>), der viel Platz für Garderobe, Schuhschränke oder zusätzliche Stauraumlösungen bietet und einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar, was den Grundriss besonders praktisch macht.

Das Wohnzimmer mit 21,5 m<sup>2</sup> ist hell und freundlich gestaltet und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Hier finden sowohl eine gemütliche Couchlandschaft als auch ein Essbereich problemlos Platz. Der direkte Zugang zum 6,3 m<sup>2</sup> großen Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein – ob beim Frühstück am Morgen oder beim Ausklang des Tages.

Das Schlafzimmer (16,6 m<sup>2</sup>) überzeugt durch seine Größe und Ruhe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie große Kleiderschränke. Das zusätzliche Zimmer mit 11,9 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Die separate Küche (11,4 m<sup>2</sup>) ist funktional geschnitten und bietet genügend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Küchengeräte und Vorräte. Hier macht das Kochen im Alltag ebenso Freude wie das gemeinsame Zubereiten von Mahlzeiten.

Das Badezimmer (2,6 m<sup>2</sup>) ist kompakt und praktisch gestaltet, während das separate WC (1,0 m<sup>2</sup>) den Wohnkomfort zusätzlich erhöht – besonders im Familienalltag oder bei Besuch.

## Fazit:

Diese Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den Balkon, die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen sowie ihre attraktive Lage in Wels mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem ansprechenden Wohnangebot.

## Mietkondition:

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: 933,75 €**
- **Stromkosten sind nicht inkludiert**
- **Kaution / BKZ: 2.801,25 €**

## **Verfügbarkeit:**

Die Wohnung steht **ab 01.02.2026** zur Verfügung und bietet damit eine ideale Planungssicherheit für zukünftige Mieter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <150m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <350m

Universität <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <2.050m

**Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <325m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.025m

Bahnhof <850m

Flughafen <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap