

Komfortable 3-Zimmer-Wohnung in Wels – 94 m², ideal für Paare oder Familien - ab Jänner 2026 zu einem attraktiven Mietpreis!



Küche

Objektnummer: 6650/28558

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	953,13 €
Kaltmiete (netto)	690,76 €
Kaltmiete	866,48 €
Betriebskosten:	175,72 €
USt.:	86,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

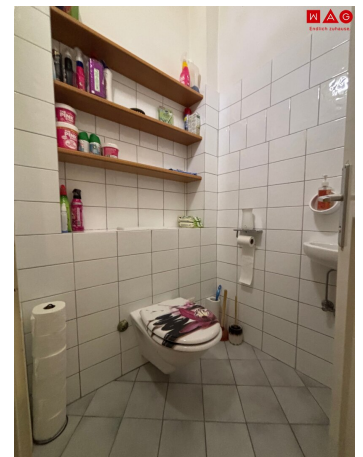
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

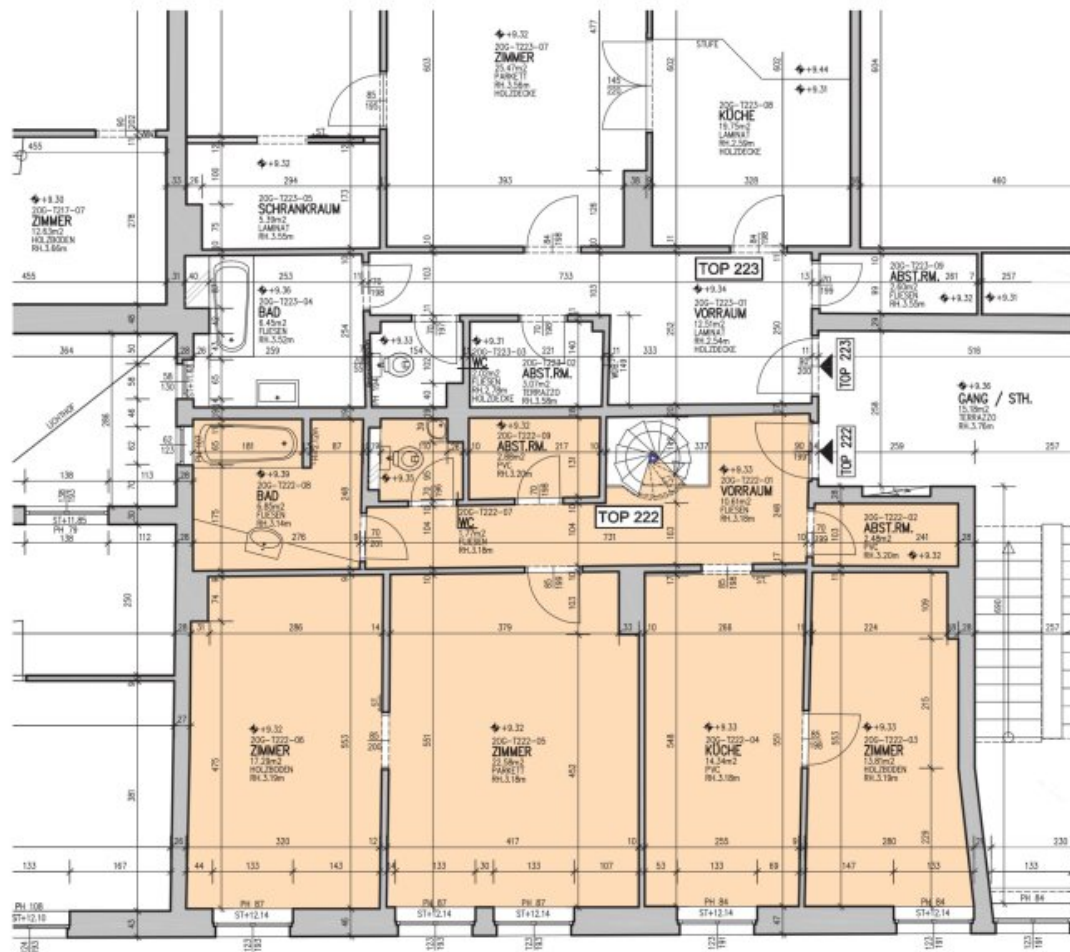
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 222			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
20G-T222-01	VORRAUM	RH.3.18m	10.61 m2
20G-T222-02	ABST.RM.	RH.3.20m	2.48 m2
20G-T222-03	ZIMMER	RH.3.19m	13.81 m2
20G-T222-04	KÜCHE	RH.3.18m	14.34 m2
20G-T222-05	ZIMMER	RH.3.18m	22.58 m2
20G-T222-06	ZIMMER	RH.3.19m	17.29 m2
20G-T222-07	WC	RH.3.18m	1.77 m2
20G-T222-08	BAD	RH.3.14m	6.85 m2
20G-T222-09	ABST.RM.	RH.3.20m	2.88 m2
GESAMT			92.61 m2



FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE
4600 WELS

DARSTELLUNG:
TOP 222

GESCHOSS:
2.OBERGESCHOSS

MASSSTAB 1:100 (A4)

PLAN NR. 2 OG/T222

DATUM DEZ. 2012

GEÄNDERT



Objektbeschreibung

Oberösterreich / Wels / Dragonerstraße 44:

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung** im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet eine Gesamtfläche von 94 m² und ist ideal für Paare oder Familien, die ein modernes und zentrales Zuhause suchen. Die Wohnung überzeugt durch ihre praktischen Raumaufteilungen und ihre Helligkeit.

Die **Wohnung** ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum (10,61 m²)
- Abstellräume (jeweils 2,48 m² und 2,88 m²)
- Wohnzimmer (13,81 m²)
- Küche (14,34 m²)
- Zimmer 1 (22,58 m²)
- Zimmer 2 (17,29 m²)
- Bad (6,85 m²)
- WC (1,77 m²)

Die Wohnung ist aufgrund der großzügigen Raumhöhen (ca. 3,18 m) besonders lichtdurchflutet und vermittelt eine angenehme und luftige Atmosphäre. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der gut belichteten Fensterflächen ist jede Ecke der Wohnung optimal genutzt.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der **Dragonerstraße 44** in Wels und besticht durch ihre zentrale Lage. Das Stadtzentrum sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und der Wels Bahnhof sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

Für den täglichen Bedarf finden Sie zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in der Nähe. Die Umgebung bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: 953,13 € monatlich (ohne Strom und Heizung)

Kaution/BKZ: 3.812,52 €

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 <425m

Apotheke <650m

Klinik <450m

Krankenhaus <2.150m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <425m

Universität <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <2.950m

Sonstige

Bank <350m

Geldautomat <700m

Post <875m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <2.275m

Bahnhof <425m

Flughafen <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap