

**Stressfreier Umzug – Wir übernehmen Ihre Umzugskosten  
in Höhe der ersten Bruttomiete! 2-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon in Wels/Vogelweide! AB SOFORT!**



Einrichtungsvorschlag Schlafzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/28571**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	834,09 €
Kaltmiete (netto)	494,13 €
Kaltmiete	677,56 €
Betriebskosten:	183,43 €
Heizkosten:	76,54 €
USt.:	79,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

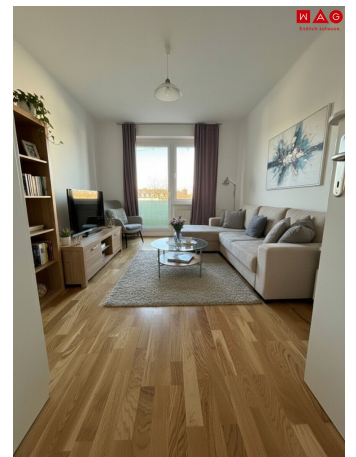
## Ihr Ansprechpartner

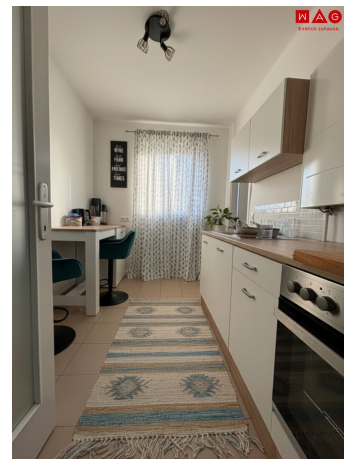
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

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

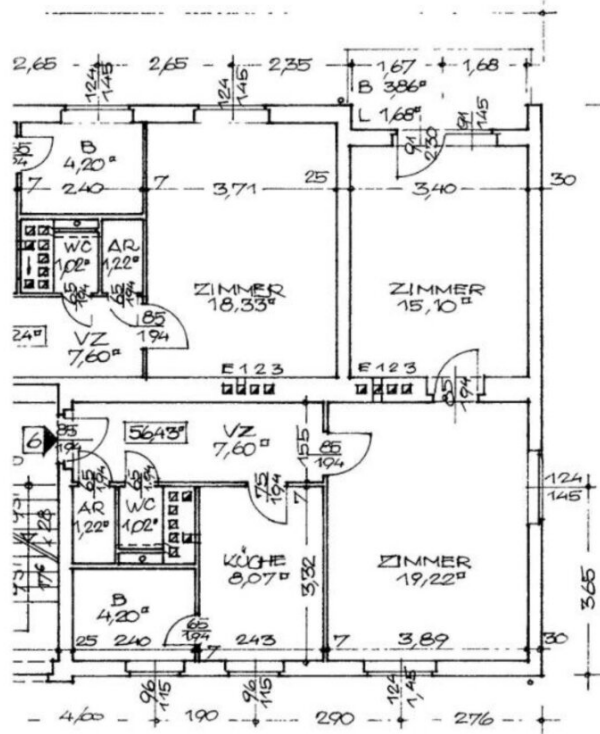












# Objektbeschreibung

## Oberösterreich / Vogelweide / Wels / Laahener Straße 20:

Stressfrei ins neue Zuhause – Wir übernehmen Ihre Umzugskosten!

Starten Sie sorgenfrei in Ihre neue Wohnung: Für diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage **übernehmen wir die gesamten Umzugskosten in Höhe Ihrer ersten Bruttomiete – ein exklusives Angebot**, das den Umzug leicht und stressfrei macht. Genießen Sie sonnigen Balkon, praktische Raumaufteilung und eine separate Küche – perfekt für Singles oder Paare.

Diese gepflegte Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre freundliche, helle Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit 60,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen Balkon (5,54 m<sup>2</sup>) bietet sie ein komfortables Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit Ruhe und Gemütlichkeit verbindet.

**Die Wohnung ist leer und wird ohne Möbel vermietet; mögliche Einrichtungsvorschläge wurden nur zur Veranschaulichung visualisiert.**

### Wohnung im Detail

- Wohnzimmer: Heller Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.
- Küche: Separat begehbar, ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile und einen kleinen Essbereich.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, mit genügend Raum für Doppelbett und Stauraum.
- Badezimmer: Mit Badewanne, WC getrennt.
- Abstellraum: Praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung für Ordnung und Komfort.



- Vorraum: Großzügig, verbindet alle Räume und bietet Platz für Garderobe.

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in der Laahener Straße in Wels, ruhig gelegen und dennoch zentral.

- Nahversorgung & Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.
- Verkehrsanbindung: Bahnhof Wels in wenigen Minuten erreichbar; Anbindung an B1 und A8 ideal für Pendler.
- Freizeit & Erholung: Grünflächen, Spazier- und Radwege in direkter Umgebung.

## **Fazit**

Diese Wohnung überzeugt durch Helligkeit, klare Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage. Balkon, praktischer Abstellraum und angenehme Wohnatmosphäre machen sie zum idealen Zuhause für alle, die in Wels zentral, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

**Besonderes Highlight: Ihre Umzugskosten in Höhe der ersten Bruttomiete übernehmen wir für Sie – ein einzigartiger Vorteil, der den Start in Ihr neues Zuhause noch angenehmer macht.**

## **Mietkonditionen**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: 834,10 €  
(ohne Strom)
- Kautions/BKZ: 2.502,30 €
- Beziehbar: ab sofort

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 <325m

Apotheke <150m

Klinik <1.100m

Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.925m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <225m

Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.875m

Bahnhof <925m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap