

**Einzigartiges Wohnerlebnis für Anspruchsvolle!
Nachgefragte, sichere, naturnahe, helle Whg. in den
historischen Dragonerhöfen - leistbare Konditionen!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6650/19358

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	886,20 €
Kaltmiete (netto)	644,88 €
Kaltmiete	805,63 €
Betriebskosten:	160,75 €
USt.:	80,57 €

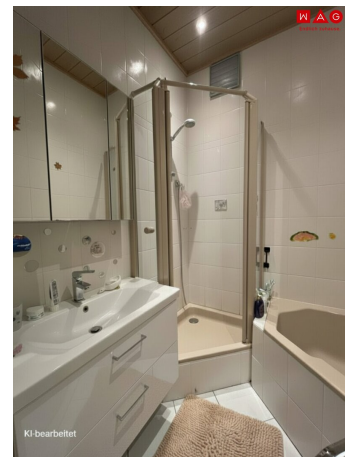
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

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

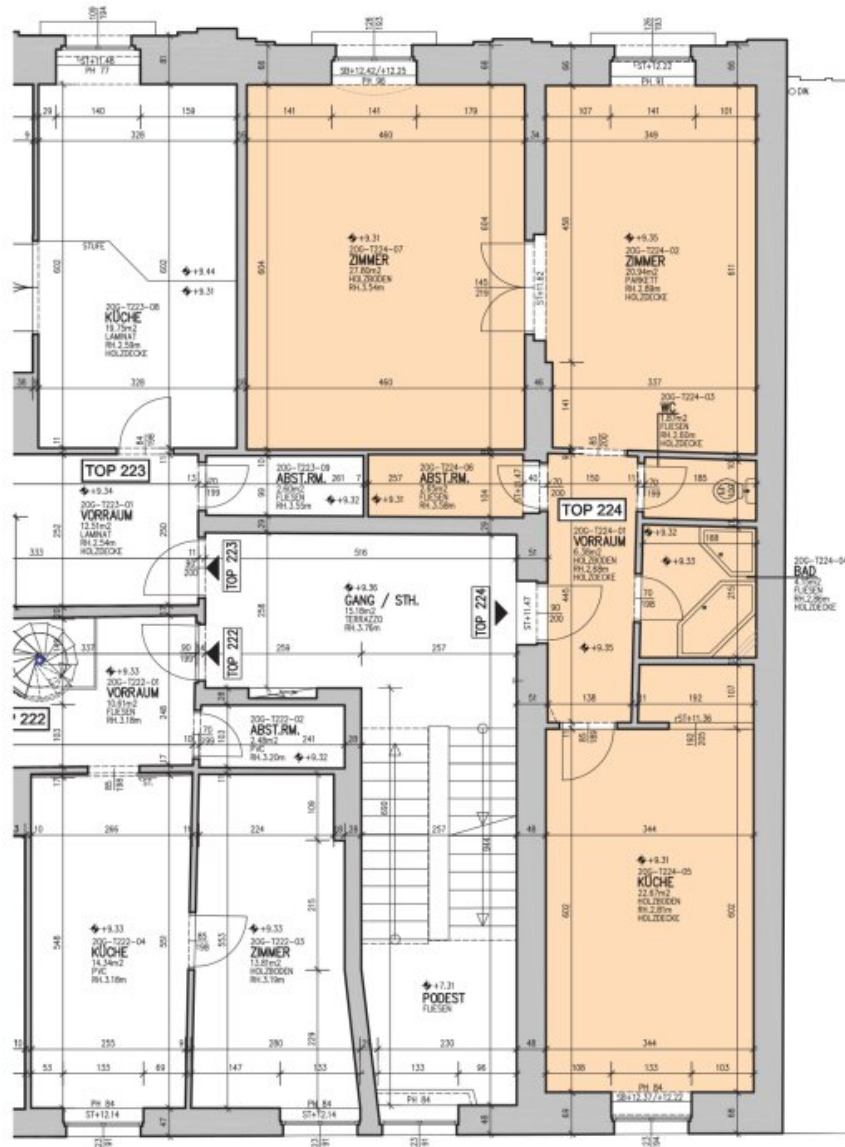
T 0503386016

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





TOP 224			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
2OG-T224-01	VORRAUM	RH.2.68m	6.38 m2
2OG-T224-02	ZIMMER	RH.2.89m	20.94 m2
2OG-T224-03	WC	RH.2.60m	1.87 m2
2OG-T224-04	BAD	RH.2.86m	4.15 m2
2OG-T224-05	KÜCHE	RH.2.81m	22.67 m2
2OG-T224-06	ABST.RM.	RH.3.58m	2.65 m2
2OG-T224-07	ZIMMER	RH.3.54m	27.80 m2
GESAMT			86.46 m2



FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE
4600 WELS

DARSTELLUNG:	TOP 224
GESCHOSS:	2. OBERGESCHOSS
MASSSTAB:	1:100 (A4)
PLAN NR.:	2 OG/T224
DATUM:	DEZ. 2012
GEÄNDERT:	



Objektbeschreibung

Wels/ Dragonerhöfe / Dragonerstraße 44 / 2.OG:

- Dragonerstraße 44
- Wohnfläche: ca. 86,46 m²
- 3 Zimmer
- Gesamtmiete: € 886,20 inkl. Betriebskosten und MwSt.
- Kautions: € 3.544,80
- Verfügbar ab: sofort

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und die attraktive Lage in Wels. Mit einer Wohnfläche von rund 86 m² bietet das Objekt ein angenehmes Wohnambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Zimmer mit überdurchschnittlichen Raumgrößen sowie die separate Küche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und ist ab sofort bezugsbereit.

Ausstattung & Highlights

- großzügige 3-Zimmer-Wohnung
- helle und gut geschnittene Räume

- separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer und separates WC
- praktischer Abstellraum
- sofort verfügbar
- zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- gute öffentliche Verkehrsanbindung

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Dragonerstraße in Wels – einer gut angebundenen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Stadtzentrum von Wels ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Infrastruktur & Nahversorgung

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Supermärkte und Nahversorger
- Bäckereien und Apotheken
- Banken und Dienstleistungsbetriebe
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

- Cafés und Restaurants
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die ausgezeichnete Nahversorgung sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend:

- schnelle Erreichbarkeit der B1
- gute Anbindung an die Autobahnen A25 und A8
- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
- der Welser Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar

Die Lage eignet sich daher ideal für Pendler in Richtung Linz, Traun oder Salzburg.

Freizeit & Erholung

Wels bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung:

- Spazier- und Radwege entlang der Traun
- Fitness- und Sportanlagen
- Grünflächen und Naherholungsgebiete

- kulturelle Veranstaltungen und Wochenmärkte
- vielfältige Gastronomieangebote

Auch das Messegelände Wels sowie verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Distanz.

Zusammenfassung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage in Wels. Die gute Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung sowie die sofortige Verfügbarkeit machen dieses Objekt besonders interessant für Paare, Familien und Berufstätige.

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