

**Exklusive und moderne Wohnung mit Altbau-Flair sichern!
Profitieren Sie von einem garantiert einzigartigen
Wohnerlebnis in Welser Toplage/Dragonerhöfe! Ab
01.06.2026 verfügbar!**



Küche

Objektnummer: 6650/28832

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	868,74 €
Kaltmiete (netto)	634,64 €
Kaltmiete	789,77 €
Betriebskosten:	155,13 €
USt.:	78,97 €
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

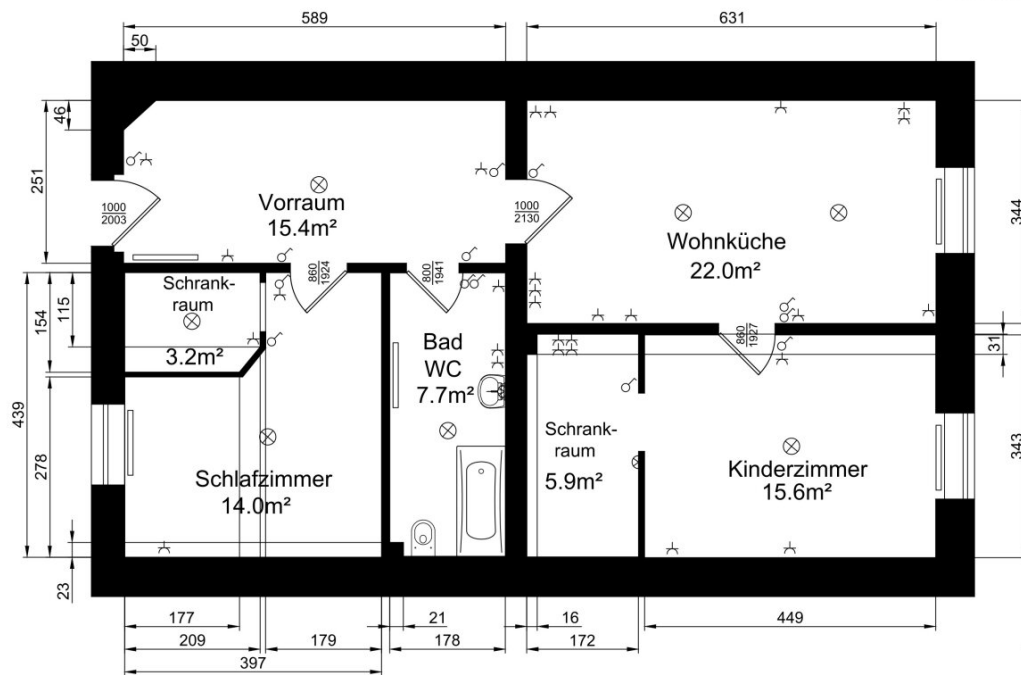
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raumhöhe: 3,36 m
Gesamtfläche: 83.9m²



Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	WAG Endlich zuhause. auf Schiene
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Dragonerstrasse 44, 1.OG, Top 131	
Plan Datum: 30.03.2021	M1:50

Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe / Dragonerstrasse 44:

Diese gut aufgeteilte 3-Raum-Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und helle Wohnräume. Mit rund 83 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** ca. 15,4 m² – großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz
- **Wohnküche:** ca. 22,0 m² – heller Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- **Schlafzimmer:** ca. 14,0 m²
- **Kinderzimmer:** ca. 15,6 m²
- **Badezimmer/WC:** ca. 7,7 m²
- **2 Abstellräume/Schrankräume:** ca. 3,2 m² und 5,9 m²

Die Wohnung punktet besonders durch die praktische Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten durch zwei separate Schrankräume.

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen und gleichzeitig angenehm ruhigen Wohngegend von Wels. Die Dragonerstraße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut – Bushaltestellen befinden sich in Gehweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Welser Innenstadt sowie zum Bahnhof. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Regionen rasch erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung stehen Ihnen diverse Grünflächen, Spazierwege und Sportmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Cafés, Restaurants und das kulturelle Angebot der Stadt Wels sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Highlights:

- Großzügige Wohnküche
- Zwei getrennte Schlafzimmer
- Viel Stauraum
- Praktischer Grundriss
- Zentrale und dennoch ruhige Lage
- Sehr gute Infrastruktur

Mietkonditionen:

Miete: € 868,75 (inkl. Betriebskosten und MwSt.)

(Strom, Heizung und Warmwasser sind nicht inkludiert)

Kaution: € 3.475,00

Verfügbar ab: 01.06.2026

Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!

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