

**Begehrte Wohnlage „Dragonerhöfe“ mit ausgezeichnete
Infrastruktur und optimaler Alltagsanbindung – attraktive
2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss!**



Vorraum

Objektnummer: 6650/28966

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	70,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	809,19 €
Kaltmiete (netto)	603,97 €
Kaltmiete	735,62 €
Betriebskosten:	131,65 €
USt.:	73,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

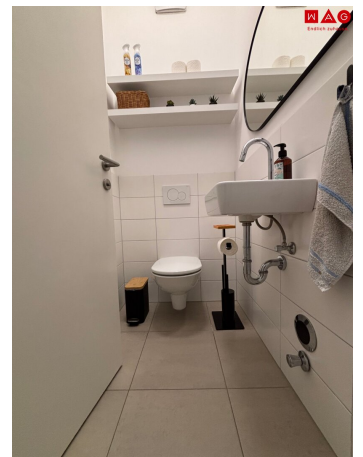
Ihr Ansprechpartner

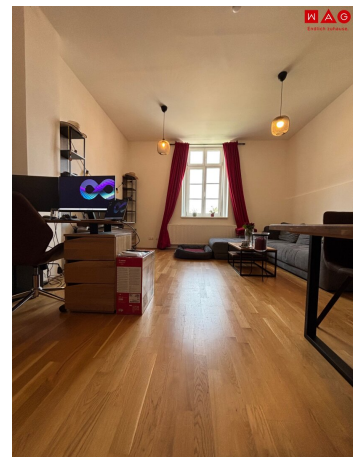
Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

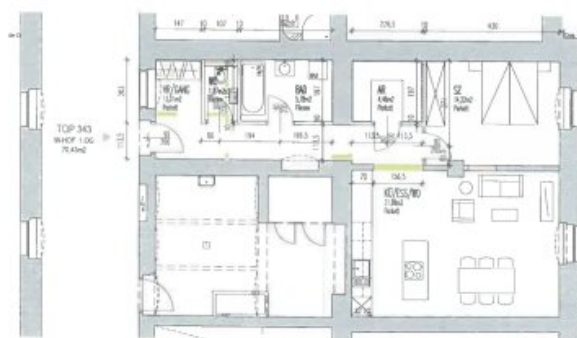
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







\\fz-0001\projekte\projekte\bauprojekte\bauprojekte\1300_01\1300_01_01\1300_01_01_01\1300_01_01_01_01.dwg [1300_01_01_01_01.dwg] Datum: 24.04.2013 11:08:44



OSTHOF 1.OG TOP 343 1:100



OSTHOF 1.OG TOP 343

**ARCHITEKTEN
LUGER & MAUL**
Z.T. - G.M.B.H.

A-4020 WELS, BAUGERSTRASSE 9
TEL. +43 (0) 7 24 2 / 43 99 1
E-MAIL: office@luger-maul.at
GZ: NÖE 26.04.2019

Objektbeschreibung

Dragonerhöfe / Wels / Kienzlstraße 17:

Objektübersicht

- Objektart: Mietwohnung
- Adresse: Kienzlstraße 17, 4600 Wels
- Wohnfläche: 70,43 m²
- Zimmer: 2
- Verfügbarkeit: ab 01.08.2026

Mietkonditionen

- Gesamtmiete: € 809,18 pro Monat
(inkl. Betriebskosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer) - ohne Strom- und Heizkosten!
- Kautions: € 3.236,72
- **Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von rund 70 m² und eine funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung. Die beiden Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer oder in Kombination mit einem Homeoffice.

Das durchdachte Layout sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine praktische Raumstruktur legen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Kienzlstraße in einem etablierten Wohngebiet der Stadt Wels. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung aus.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister sind schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Das Stadtzentrum von Wels mit dem historischen Hauptplatz ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Für Pendler besteht eine ausgezeichnete Anbindung über den Wels Hauptbahnhof, der sowohl regionale als auch überregionale Zugverbindungen ermöglicht.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind gut gegeben: Die nahegelegene Traunauen Wels bieten Grünflächen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Zusätzlich lädt die Welios Science Center als modernes Erlebniszentrum für Wissenschaft und Technik zu Besuchen ein. Die Messe Wels rundet das vielseitige Stadtangebot mit regelmäßigen Veranstaltungen und Messen ab.

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 <525m

Apotheke <625m
Klinik <450m
Krankenhaus <2.025m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <525m
Universität <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <525m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <2.775m

Sonstige

Bank <450m
Geldautomat <700m
Post <825m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <2.275m
Bahnhof <475m
Flughafen <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap