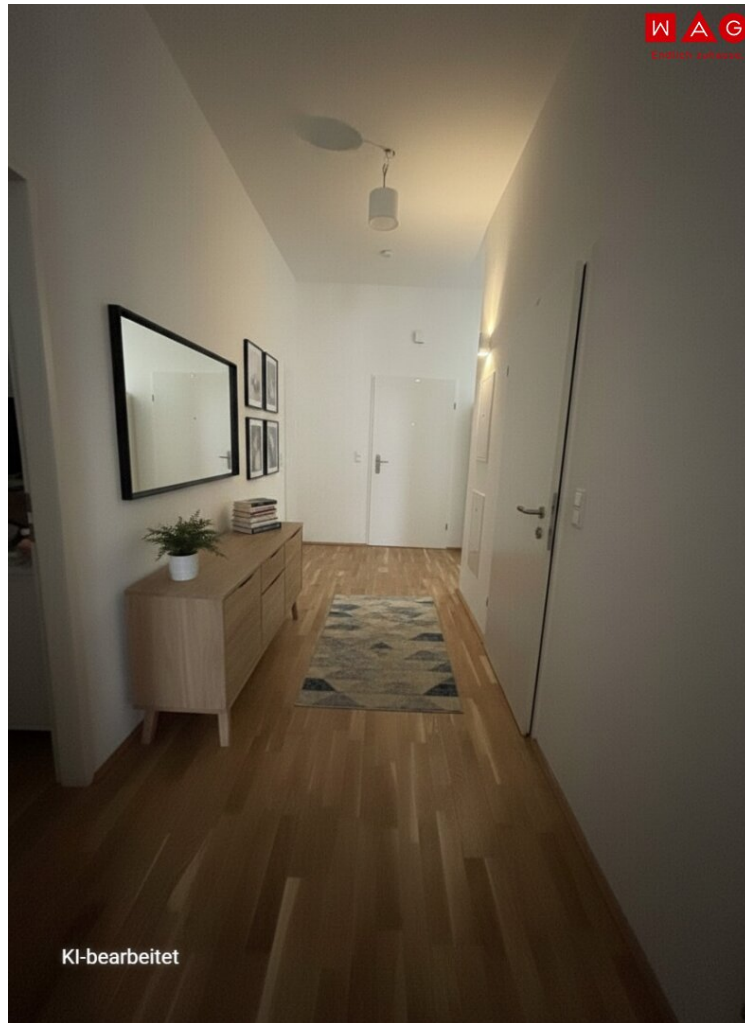


**Dragonerhöfe: 3-Zimmer-Genossenschaftswohnung mit  
XL-Raumhöhen in zentraler Welser Toplage – Ihr neues  
Zuhause mit ausgewählter Nachbarschaft wartet auf Sie!  
AB SOFORT!**



Wohnungsgang

**Objektnummer: 6650/28631**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlstraße 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	915,74 €
Kaltmiete (netto)	671,73 €
Kaltmiete	832,49 €
Betriebskosten:	160,76 €
USt.:	83,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

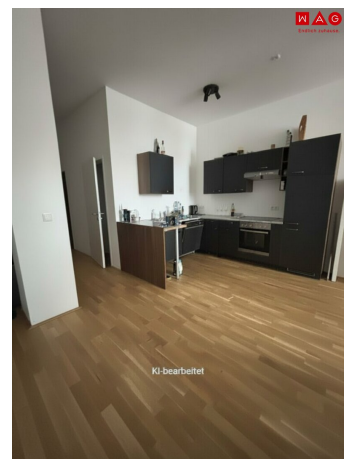
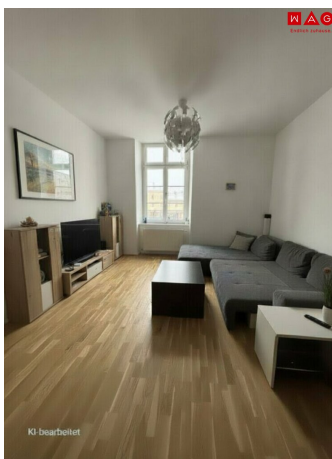
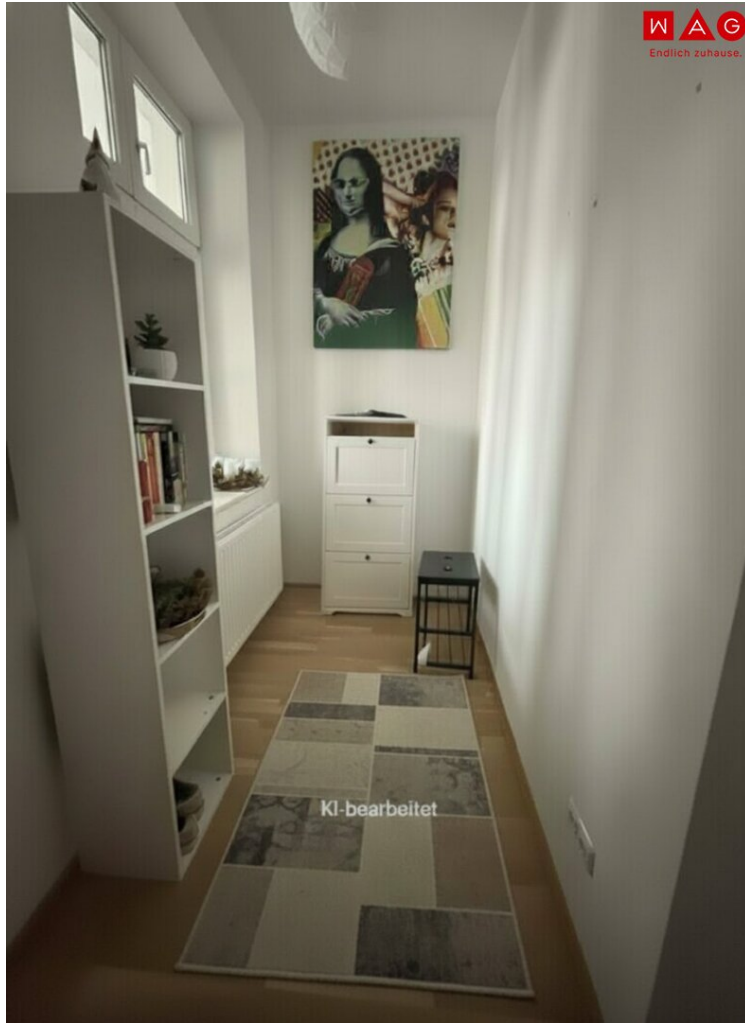
## Ihr Ansprechpartner

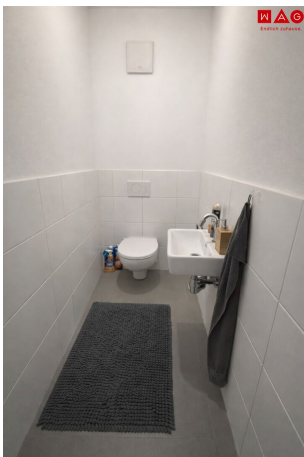
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

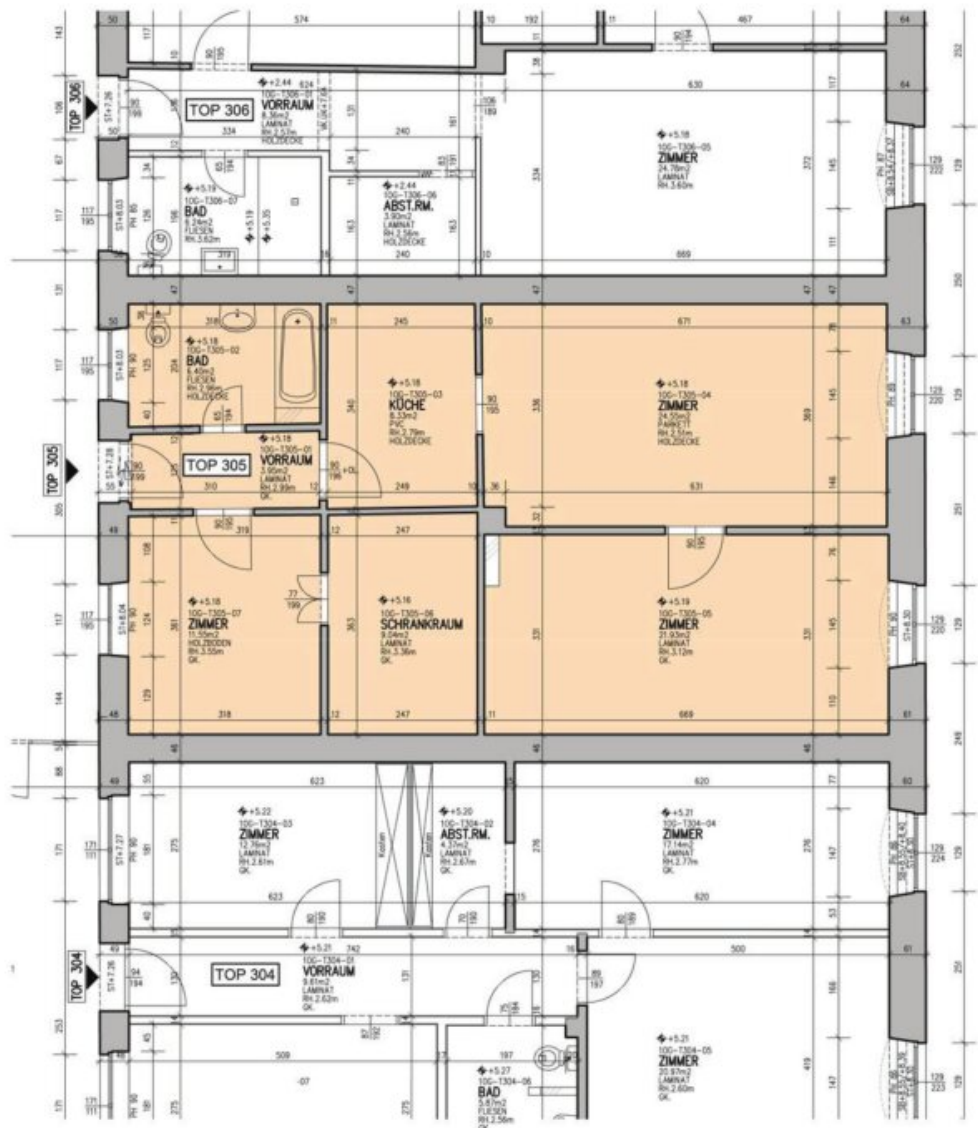
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 305			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
1OG-T305-01	VORRAUM	RH. 2.99m	3.95 m2
1OG-T305-02	BAD	RH. 2.96m	6.40 m2
1OG-T305-03	KÜCHE	RH. 2.79m	8.33 m2
1OG-T305-04	ZIMMER	RH. 2.51m	24.55 m2
1OG-T305-05	ZIMMER	RH. 3.12m	21.93 m2
1OG-T305-06	SCHRANKRAUM	RH. 3.36m	9.04 m2
1OG-T305-07	ZIMMER	RH. 3.55m	11.55 m2
GESAMT			85.75 m2



## FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE  
4600 WELS

DARSTELLUNG:  
TOP 305

GESCHOSS:  
1.OBERGESCHOSS

MASSSTAB 1:100 (A4)

PLAN NR. 1.OG/T305

DATUM AUG. 2012

GEÄNDERT



# Objektbeschreibung

## Wels/ Dragonerhof/ Kienzlstraße 17 :

Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit 86 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Wohnbereich.

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

### Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohnbereich inkl. Küche** mit viel Tageslicht und Fertig-Parkettboden – ideal als Wohn- und Essbereich
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit guter Stellfläche für Bett und Kleiderschrank
- **Zusätzlicher Nebenraum** – perfekt geeignet als **Ankleide, Abstellraum oder Kinderzimmer**
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Warmwasserboiler
- **Separates WC**
- **Geräumiger Vorraum / Wohnungsgang** mit Platz für Garderobe

### Highlights:

- **86 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Hohe Räume** und helle Atmosphäre
- **Parkett- und Fliesenböden**

- **Fernwärme (erneuerbar)**
- **Gepflegtes Stiegenhaus & Innenhof**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung & Infrastruktur**
- **Beziehbar ab 01.02.2026**
- **Unbefristeter Vertrag**

#### **Mietkondition**

- **Gesamtmiete (brutto): € 915,74 pro Monat**  
*(inkl. Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer) - ohne Strom & Heizung*
- **Kaution: € 3.662,96**
- **Mietdauer: unbefristet**
- **Heizung: Fernwärme**  
*(Abrechnung gemäß tatsächlichem Verbrauch)*

#### **Verfügbarkeit**

Die Wohnung steht **ab 1.2.2026** zur Verfügung.

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