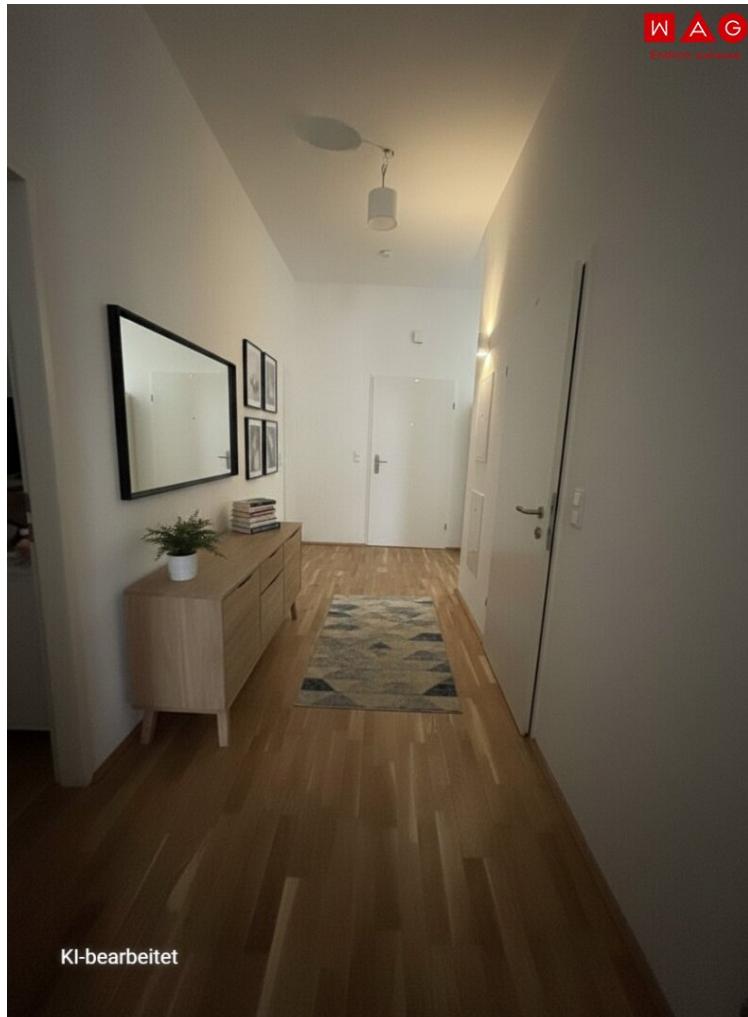


**Dragonerhöfe: 3-Zimmer-Genossenschaftswohnung mit XL-Raumhöhen in zentraler Welser Toplage – Ihr neues Zuhause mit ausgewählter Nachbarschaft wartet auf Sie!
AB SOFORT!**



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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * 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.

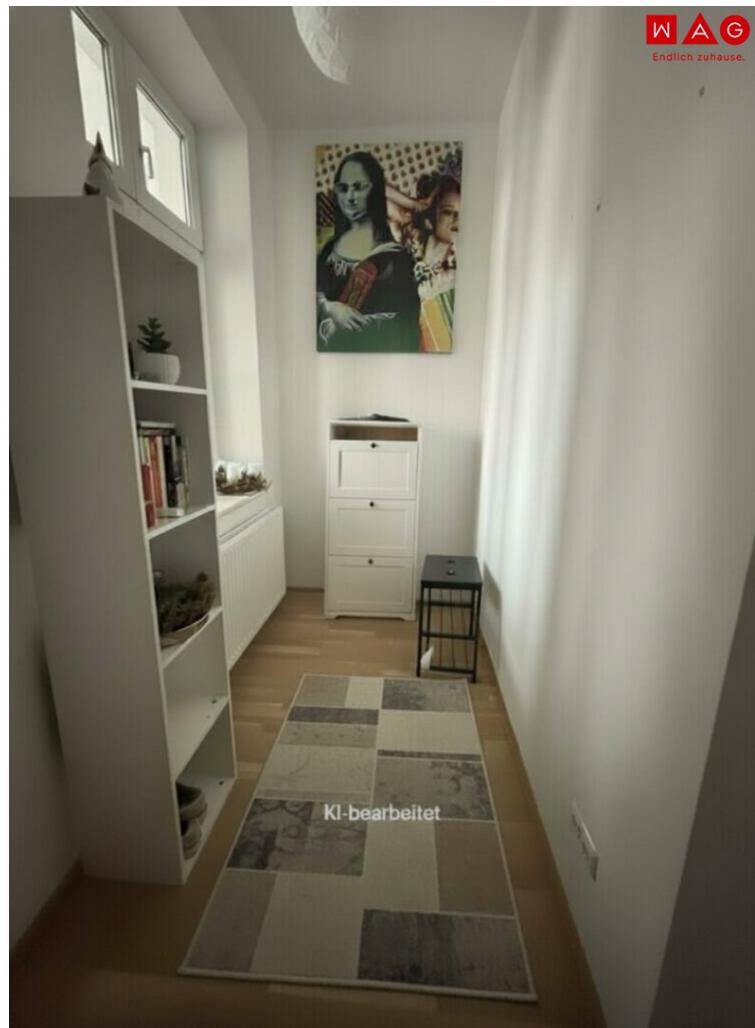
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

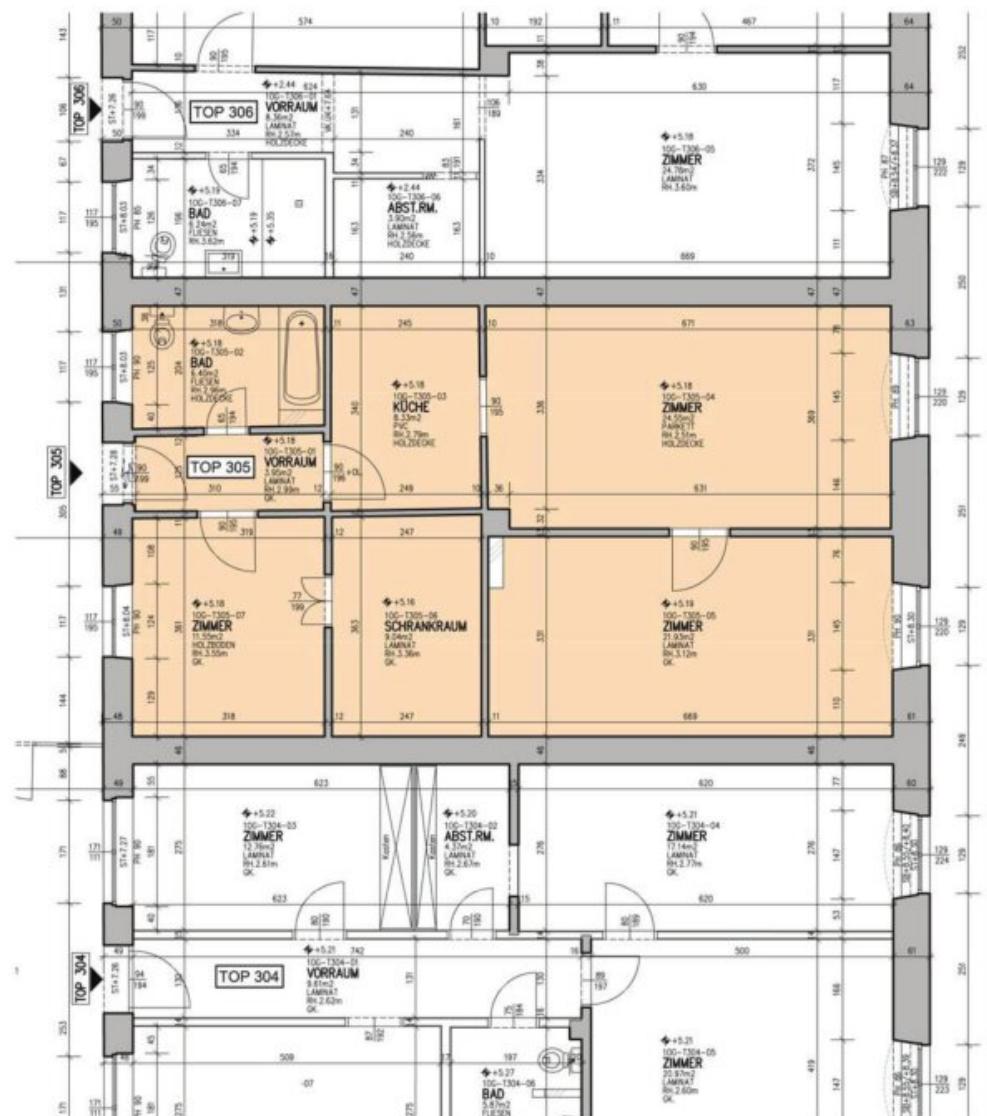
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 305			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
1OG-T305-01	VORRAUM	RH.2.99m	3.95 m ²
1OG-T305-02	BAD	RH.2.96m	6.40 m ²
1OG-T305-03	KÜCHE	RH.2.79m	8.33 m ²
1OG-T305-04	ZIMMER	RH.2.51m	24.55 m ²
1OG-T305-05	ZIMMER	RH.3.12m	21.93 m ²
1OG-T305-06	SCHRANKRAUM	RH.3.36m	9.04 m ²
1OG-T305-07	ZIMMER	RH.3.55m	11.55 m ²
GESAMT			85.75 m ²



FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE
4600 WELS

DARSTELLUNG:
TOP 305
GESCHOSS:
1.OBERGESCHOSS
MASSTAB 1:100 (A4)
PLAN NR. 1.0G/T305
DATUM AUG. 2012
GEÄNDERT



Objektbeschreibung

Wels/ Dragonerhof/ Kienzlstraße 17 :

Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit 86 m² 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 m² 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 Doppelmauers – 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 provvisionsfrei!

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