

**Heimkommen und wohlfühlen! Einladende 3-Raum Wohnung mit Balkon in zentraler Welser Lage! Ideale Raumaufteilung - hervorragende Infrastruktur!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/28679**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahenerstraße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	1.037,08 €
Kaltmiete (netto)	635,38 €
Kaltmiete	876,46 €
Betriebskosten:	241,08 €
Heizkosten:	60,81 €
USt.:	99,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

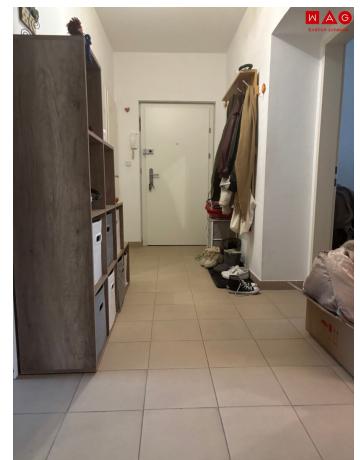
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









**WAG**  
Endlich zuhause.



<b>Adresse:</b> 4600 Wels Laahener Straße 14, 16 Obj.Nr.: 436																								
<b>Wohnung:</b> <b>Laahenerstrasse 14</b> <b>Stiege/Geschoss:</b> <b>1/2.OG</b> <b>TOP 9</b>																								
<b>Flächen:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: right;">m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnnutzfläche</td> <td></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Loggia</td> <td></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtnutzfläche</b></td> <td><b>75.64</b></td> <td style="text-align: right;"><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Balkon</td> <td></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Terrasse</td> <td></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Mietergarten</td> <td>0.00</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>						m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche		m <sup>2</sup>	Loggia		m <sup>2</sup>	<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>75.64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Balkon		m <sup>2</sup>	Terrasse		m <sup>2</sup>	Mietergarten	0.00	m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>																						
Wohnnutzfläche		m <sup>2</sup>																						
Loggia		m <sup>2</sup>																						
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>75.64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																						
Balkon		m <sup>2</sup>																						
Terrasse		m <sup>2</sup>																						
Mietergarten	0.00	m <sup>2</sup>																						
Sonstiges: PLANANGABEN ohne GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!																								
Maßstab: 1:100	Datum: 18.02.2004																							

# Objektbeschreibung

Oberösterreich / Wels / Vogelweide – Laahener Straße 14:

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung in Wels bietet auf 75,64 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 2.OG eines gepflegten Wohnhauses und ist komfortabel mit dem Aufzug erreichbar.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Die Wohnung wird leerstehend und unmöbliert übergeben. Eine etwaige Ablöse ist ausschließlich direkt mit dem derzeitigen Mieter zu vereinbaren.

## Wohnung im Detail:

- Wohnzimmer: Großzügiger, heller Wohnbereich mit sehr guter Stellfläche – ideal für Wohnlandschaft und Essbereich
- Schlafzimmer: ruhig und groß genug für Bett und Schrank
- Zimmer: perfekt für ein Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein geräumiges Büro
- Küche: Eigene, separat begehbarer Küche mit Platz für eine Küchenzeile
- Bad: Badezimmer mit Badewanne
- WC: separat vom Badezimmer
- Abstellraum: Praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung
- Vorzimmer: Zentrales, großzügiges Vorzimmer mit Platz für Garderobe
- Balkon: Angenehmer Außenbereich zum Entspannen

## **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung liegt in der Laahener Straße 14 in Wels, einer beliebten Wohngegend mit ruhigem Umfeld und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Nähe
- Verkehr: Bahnhof Wels rasch erreichbar, sehr gute Anbindung an B1 und A8
- Freizeit: Grünflächen sowie Spazier- und Radwege in der Umgebung

## **Fazit:**

Diese Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumauftteilung, Helligkeit, Balkon und die attraktive Lage. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die zentral und dennoch ruhig in Wels wohnen möchten.

## **Mietkonditionen:**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 1.037,08  
(ohne Strom)
- Kaution/BKZ: € 3.111,24
- Beziehbar: 01.04.2026

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 <300m  
Apotheke <125m  
Klinik <1.150m  
Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <425m  
Universität <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Post <225m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <1.925m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap