

**Einziehen ab 01.03.2026: Freundliche 57,24 m<sup>2</sup> Wohnung in  
Wels mit Lift, durchdachtem Grundriss, separater Küche  
und getrenntem WC**



Küche

**Objektnummer: 6650/28654**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	816,61 €
Kaltmiete (netto)	518,02 €
Kaltmiete	692,90 €
Betriebskosten:	174,88 €
Heizkosten:	46,30 €
USt.:	77,41 €
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

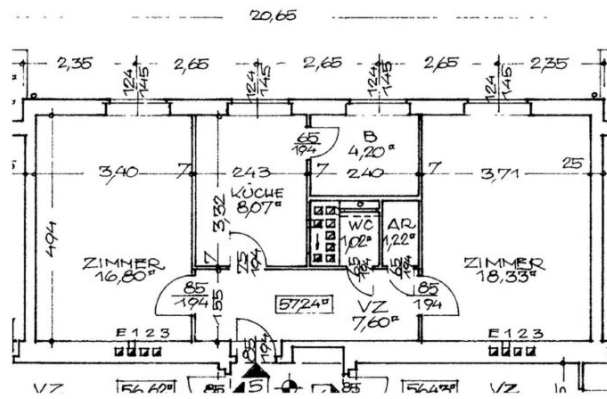
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Adresse:

4600 Wels  
Laahener Straße 18, 20  
Obj.Nr.: 434

Wohnung:

**Laahenerstrasse 20**  
**Stiege/Geschoss:**  
**4/3.OG**  
**TOP 11**

Flächen:

Wohnnutzfläche	m²
Loggia	m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>57.24 m²</b>
Balkon	m²
Terrasse	m²
Mietergarten	0.00 m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

18.02.2004

# Objektbeschreibung

## **Oberösterreich / Vogelweide / Wels / Laahener Straße 20:**

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung in Wels bietet auf 57,24 m<sup>2</sup> eine praktische Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort.

Der Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang – ideal für komfortables Wohnen im Alltag.

Die Wohnung wird unmöbliert und leerstehend vermietet. Etwaige Einrichtungsvorschläge dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Vorhandene Möbel können ggf. vom Mieter übernommen werden.

## **Wohnung im Detail**

- Wohnzimmer: Freundlicher Wohnbereich mit guter Stellfläche – ideal für Wohnlandschaft und Essplatz.
- Zimmer: Separat begehbare zweites Zimmer, vielseitig nutzbar (z. B. Schlafzimmer/Büro/Gästezimmer) mit Platz für Bett und Stauraum.
- Küche: Eigene Küche, separat begehbar, mit Platz für Küchenseite und kleinen Essbereich.
- Bad: Badezimmer mit Badewanne.
- WC: WC separat vom Badezimmer.
- Abstellraum: Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung.
- Vorzimmer: Zentrales, großzügiges Vorzimmer – verbindet alle Räume und bietet Platz für eine Garderobe.

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in der Laahener Straße in Wels, ruhig gelegen und dennoch zentral.

- Nahversorgung & Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.
- Verkehrsanbindung: Bahnhof Wels in wenigen Minuten erreichbar; Anbindung an B1 und A8 ideal für Pendler.
- Freizeit & Erholung: Grünflächen, Spazier- und Radwege in direkter Umgebung.

## **Fazit**

Diese Wohnung überzeugt durch Helligkeit, klare Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage. Balkon, praktischer Abstellraum und angenehme Wohnatmosphäre machen sie zum idealen Zuhause für alle, die in Wels zentral, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

## **Mietkonditionen**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 816,61  
(ohne Strom)
- Kautions/BKZ: € 2449,83
- Beziehbare: 01.03.2026

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-Immobilienuche: [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 <325m  
Apotheke <150m  
Klinik <1.100m  
Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.925m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Post <225m  
Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Bahnhof <925m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap