

**AB 01.03.2026! KEINE BEFRISTUNG! Geräumige  
3-Zimmerwohnung mit rd. 85,00 m² inkl. Lift und  
praktischem Keller!**



Küche-KI

**Objektnummer: 6650/28633**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,11
Gesamtmiete	820,66 €
Kaltmiete (netto)	453,68 €
Kaltmiete	692,24 €
Betriebskosten:	238,56 €
Heizkosten:	51,03 €
USt.:	77,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

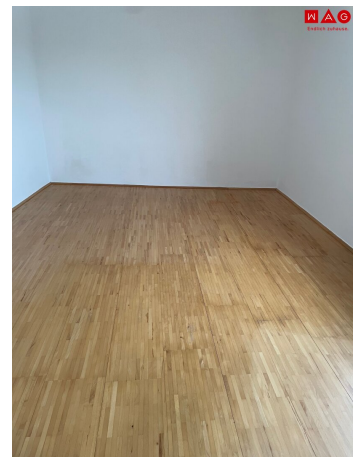
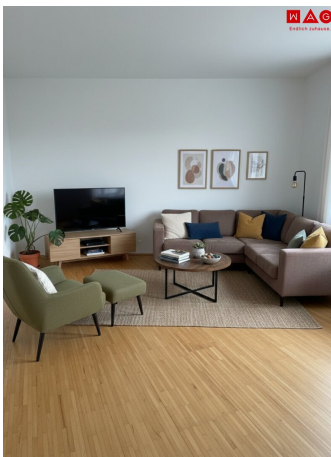
## Ihr Ansprechpartner

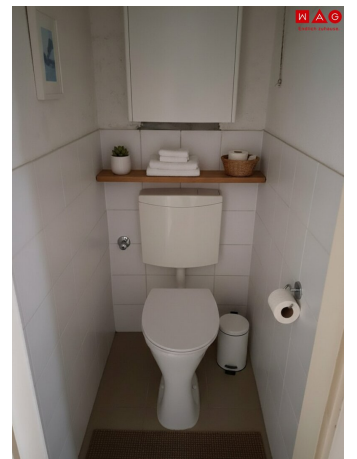
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

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

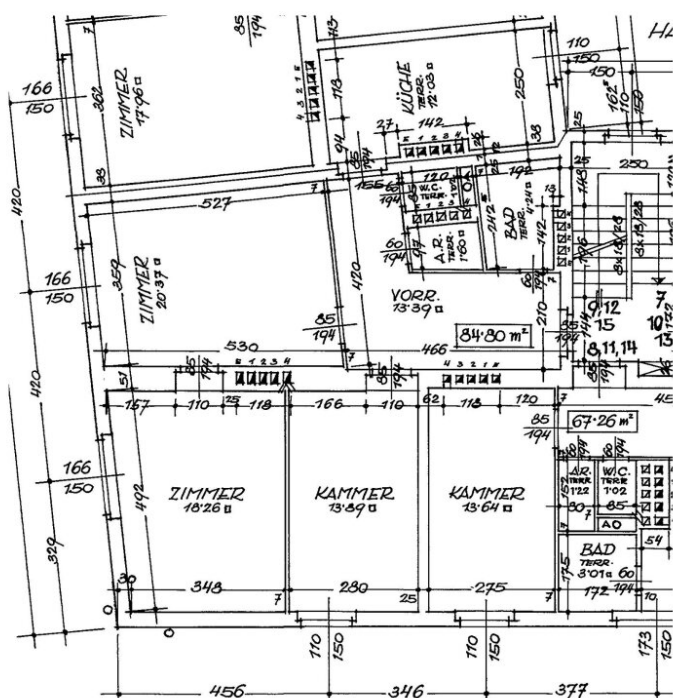












Adresse:

4600 Wels  
Laahener Straße 12, 12a  
Obj.Nr.: 417

Wohnung:

**Laahenerstrasse 12**  
**Stiege/Geschoss:**  
**8/3.OG**  
**TOP 12**

Flächen:

Wohnnutzfläche	m²
Loggia	m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>84.79 m²</b>
Balkon	m²
Terrasse	m²
Mietergarten	0.00 m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

13.02.2004

# Objektbeschreibung

**Wels/Laahener Straße 12/ 3. OG Tür 12:**

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

Zur Vermietung steht eine gepflegte **ca. 85 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer (+ separate Küche) - Wohnung mit Lift und Abstellraum** in der **Laahener Straße 12, 4600 Wels**.

Ein besonderer Vorteil: **Die monatliche Gesamtmiete beinhaltet bereits Heizung und Warmwasser.**

Die Wohnung überzeugt durch eine **großzügige Raumaufteilung**, helle Räume und eine **sehr gute Infrastruktur** – ideal für Paare oder kleine Familien.

## **Raumaufteilung:**

Die **ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch eine **klare, funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung**:

- großzügiger **Vorraum** mit Platz für Garderobe
- helles **Wohnzimmer** mit angenehmer Raumgröße
- **separate Küche** mit guter Arbeits- und Staufläche
- **zwei weitere Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung



- zusätzliches **Kellerabteil**

### **Highlights:**

- **Lift im Haus** – bequem erreichbar
- **Miete inkl. Heizung & Warmwasser** (Fernwärme)
- ca. **85 m² Wohnnutzfläche**
- **3-Zimmer-Wohnung** mit separater Küche
- **praktischer Abstellraum**
- gepflegter Zustand
- gute natürliche Belichtung
- **zentrale Lage in Wels** mit sehr guter Infrastruktur

### **Aktueller Sanierungsstand (vor Bezug):**

Die Wohnung befindet sich derzeit in **Sanierung**. Die folgenden Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen werden aktuell durchgeführt bzw. demnächst abgeschlossen:

- **Erneuerung der Silikonfuge im Badezimmer**
- **Die gesamte Wohnung wird frisch ausgemalt**
- **ÖVE-Überprüfung (elektrische Sicherheit) wird durchgeführt**

- Böden werden teilweise geschliffen und eingelassen

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Laahener Straße 12, 4600 Wels**, einer **zentralen und gut angebundenen Wohnlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Apotheken sind **rasch erreichbar**. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich **in der Nähe** und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die **Welser Innenstadt** sowie zum **Hauptbahnhof Wels**.

Auch die **Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz** ist sehr gut: Die Autobahnen **A25 und A8** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Linz, Passau und Salzburg.

Die Lage eignet sich ideal für **Berufstätige, Paare und Familien**, die eine **zentrale Wohnlage** mit guter Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur schätzen.

### Mietkonditionen:

- Gesamtmiete (brutto): € 820,66 pro Monat  
*(inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser)*
- Kautions: € 2.461,98
- Mietbeginn / Beziehbarkeit: ab 01.03.2026
- Mietdauer: unbefristet
- Strom: **separat nach Verbrauch**

### Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist **ab 01.03.2026** verfügbar.

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 <100m  
Klinik <1.150m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <400m  
Universität <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <175m  
Geldautomat <175m  
Post <250m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <25m

Autobahnanschluss <1.975m

Bahnhof <900m

Flughafen <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap