

**Urbanes Wohnerlebnis im Zentrum von Wels mit  
hervorragender Infrastruktur! Moderne  
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



Küche

**Objektnummer: 6650/28708**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	58,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	742,13 €
Kaltmiete (netto)	509,73 €
Kaltmiete	674,67 €
Betriebskosten:	164,94 €
USt.:	67,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

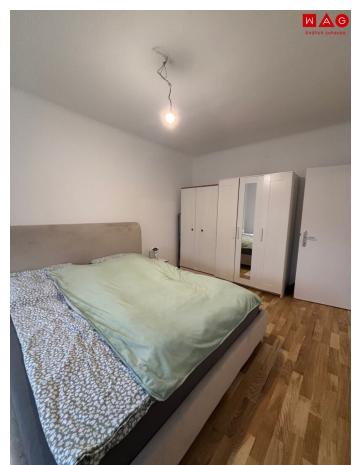
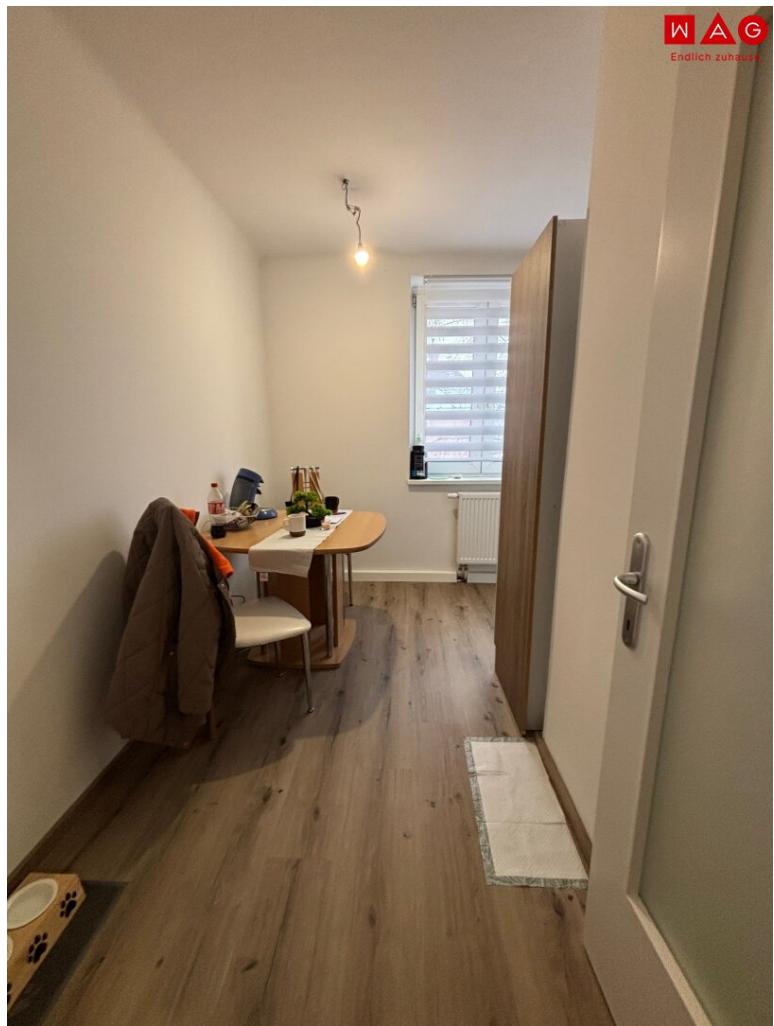
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

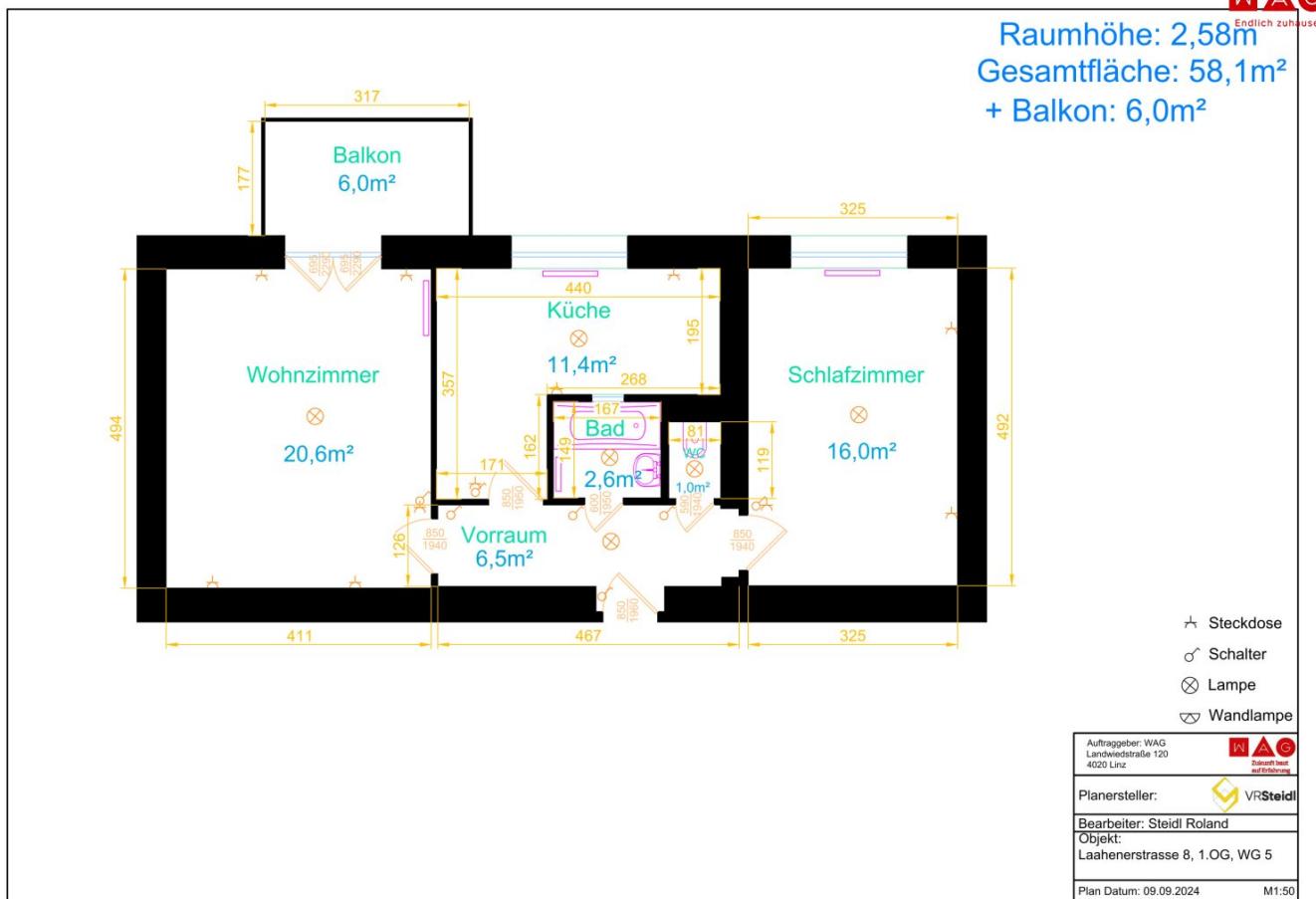
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Wels / Vogelweide / Laahener Straße 8:

Die sind auf der Suche nach einer modernen Wohnung in zentraler Lage, die Komfort, Funktionalität und Lebensqualität vereint? Dann ist diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung genau das Richtige für Sie.

Die durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein gemütlicher Balkon schaffen ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Singles oder Paare, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine ruhige Umgebung genießen möchten. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen bequem zu Fuß.

Hier wohnen Sie zentral – und dennoch entspannt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld angenehme Ruhe und eine hohe Lebensqualität.

## Wohnungsdetails

- Wohnfläche: 58,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Balkon: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Lift im Haus
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegter Zustand

## **Raumaufteilung & Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Küche mit funktionalem Schnitt
- Badezimmer
- Separates WC
- Großzügiger Vorräum
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## **Mietenkonditionen**

- Monatliche Gesamtmiete: € 796,55  
(inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und USt.) - ohne Strom
- Kaution: € 2.389,65

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 provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <300m  
Apotheke <125m  
Klinik <1.125m  
Krankenhaus <1.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <350m  
Universität <900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.075m

#### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <300m  
Polizei <800m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap