

**Das besondere Wohnerlebnis für Anspruchsvolle!  
Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in den historischen  
Dragoner Höfen in Wels! Ab 01.04.2026 verfügbar!**



Küche

**Objektnummer: 6650/28712**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	86,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Gesamtmiete</b>	908,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,53 €
<b>Kaltmiete</b>	825,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,08 €
<b>USt.:</b>	82,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

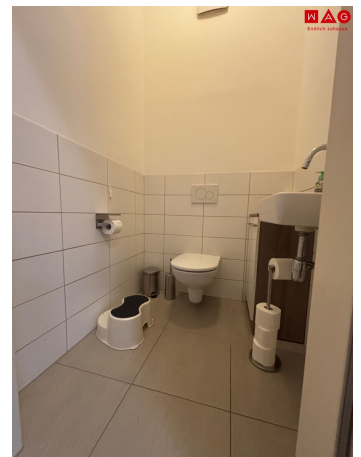
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

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





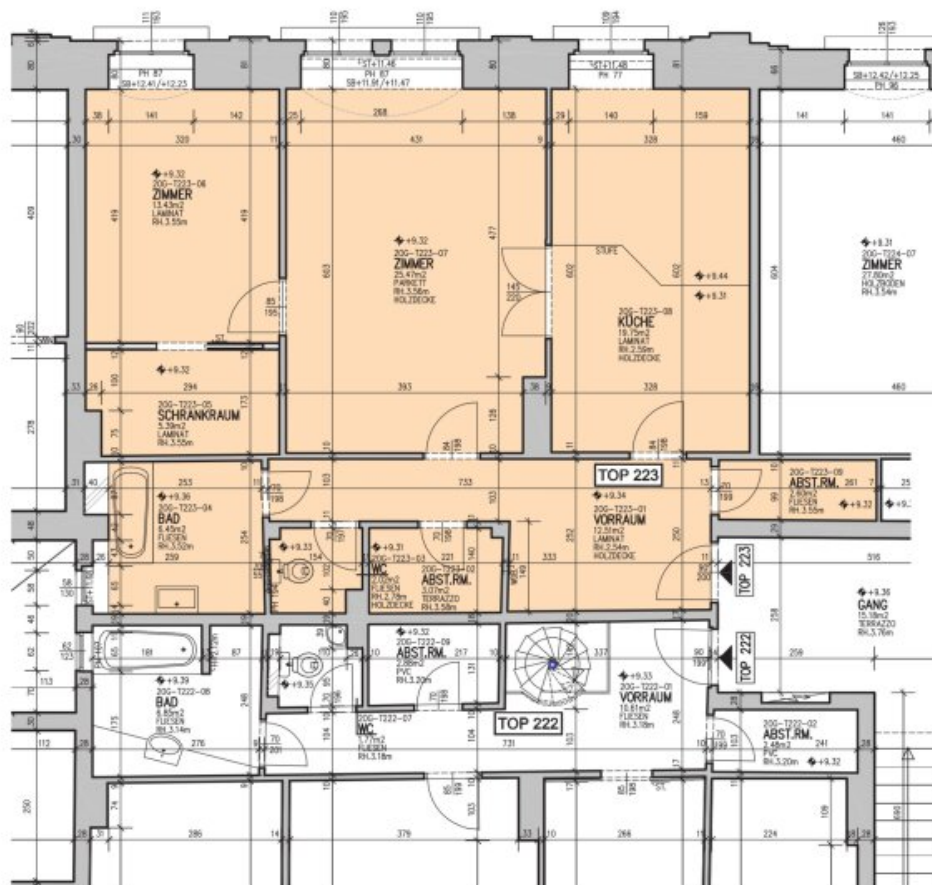








TOP 223			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
2OG-T223-01	VORRAUM	RH.2.54m	12.51 m2
2OG-T223-02	ABST.RM.	RH.3.58m	3.07 m2
2OG-T223-03	WC	RH.2.78m	2.02 m2
2OG-T223-04	BAD	RH.3.52m	6.45 m2
2OG-T223-05	SCHRANKRAUM	RH.3.55m	5.39 m2
2OG-T223-06	ZIMMER	RH.3.55m	13.43 m2
2OG-T223-07	ZIMMER	RH.3.56m	25.47 m2
2OG-T223-08	KÜCHE	RH.2.59m	19.75 m2
2OG-T223-09	ABST.RM.	RH.3.55m	2.60 m2
GESAMT			90.69 m2



## FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE  
4600 WELS

DARSTELLUNG:  
TOP 223

GESCHOSS:  
2.OBERGESCHOSS

MASSSTAB 1:100 (A4)

PLAN NR. 2 OG/T223

DATUM DEZ. 2012

GEÄNDERT



## Objektbeschreibung

Wels / Dragoner Höfe / Westhof / Dragonerstraße 44:

Zentrumsnahe Topwohnung mitten in Wels! Einzigartiges Wohnen in historischen

Mauern und dennoch die Vorteile eines Neubaustandards genießen!

Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung!

Allgemeines:

Die Wohnungen der WAG befinden sich in den Dragonerhöfen im Westen von

Wels. Die Lage ist durch die Nähe zum Stadtzentrum besonders interessant.

Sämtliche infrastrukturellen Möglichkeiten dieser mittelgroßen Stadt stehen

somit den Bewohnerinnen und Bewohnern offen.

Ausreichend Parkmöglichkeiten, gute Heizversorgung und großzügige Grünflächen

in den Innenhöfen kennzeichnen die Anlage. Als weiterer Pluspunkt gilt die

eindrucksvolle Architektur des denkmalgeschützten Gebäudes.

Infrastruktur:

Den Bewohnerinnen und Bewohner stehen in unmittelbarer Umgebung

Nahversorger, Trafik und Schulen zur Verfügung. In das nahe Stadtzentrum

gehen Sie nur zehn Minuten. Dort können Sie die gesamte Infrastruktur von

Modehäusern, Drogeriemärkten, Ärzten, Apotheken bis zum umfangreichen



Gastronomieangebot der Stadt Wels nutzen.

Bei den Dragonerhöfen halten ebenso Busse, die Sie in das Stadtzentrum oder zum Bahnhof bringen. Ebenso erreichen Sie die beiden großen Shoppingcenter - ShoppingCity Wels (SCW) sowie das MaxCenter - knapp außerhalb von Wels gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 908,17

Kaution: € 3.632,68

Es kommen noch die Strom- und Heizkosten dazu.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap