

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit in Wels/Vogelweide–  
89,08 m² – mit Balkon – verfügbar 01.04.2026**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/28717**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	89,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,11
Gesamtmiete	1.073,91 €
Kaltmiete (netto)	650,28 €
Kaltmiete	900,15 €
Betriebskosten:	249,87 €
Heizkosten:	71,27 €
USt.:	102,49 €

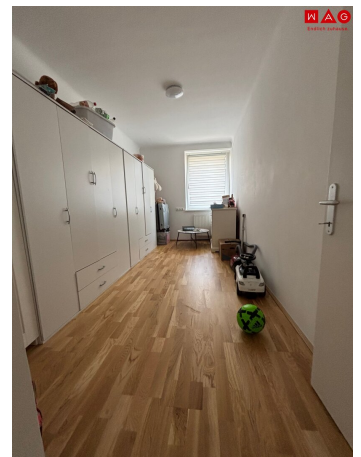
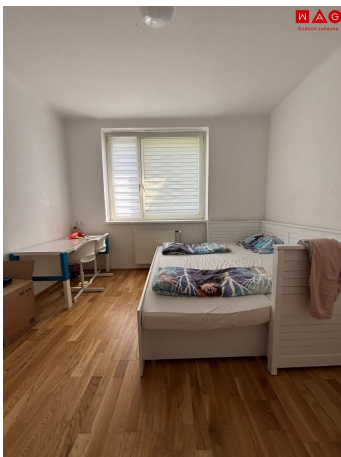
## Ihr Ansprechpartner

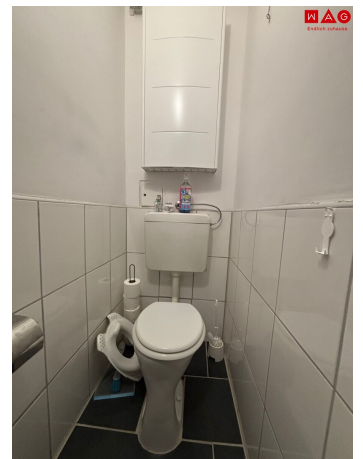
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

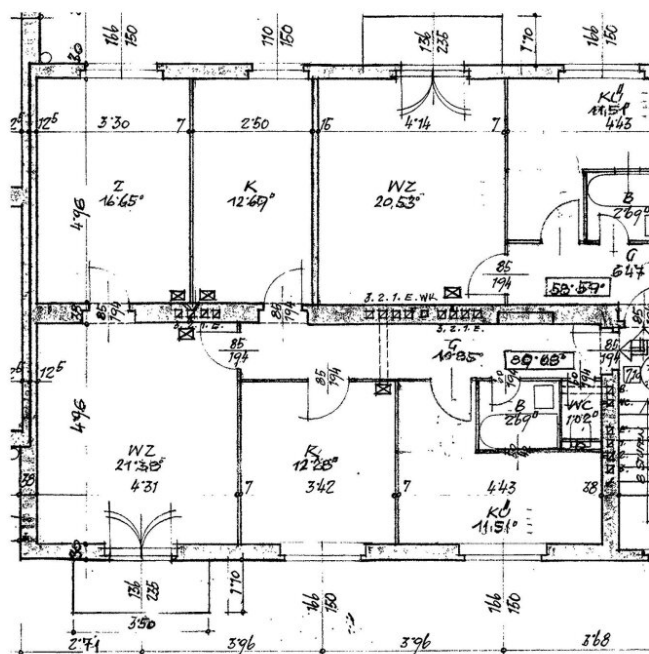
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Adresse:

4600 Wels  
Laahener Straße 6, 8, 10  
Obj.Nr.: 409

Wohnung:

**Laahenerstrasse 8**  
**Stiege/Geschoss:**  
**2/1.OG**  
**TOP 4**

Flächen:

Wohnnutzfläche		m²
Loggia		m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>89.07</b>	<b>m²</b>
Balkon		m²
Terrasse		m²
Mietergarten	<b>0.00</b>	<b>m²</b>

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,  
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

11.02.2004

# Objektbeschreibung

## **Wels / Innere Stadt Wels / Laahener Straße 8 :**

In der Laahener Straße 8, 4600 Wels, steht diese großzügig geschnittene Wohnung im 1. Obergeschoss (Top 4) zur Vermietung.

Mit einer Wohnfläche von 89,08 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Besonders attraktiv ist das separate Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Stauraum schafft.

Die Miete beinhaltet bereits die Betriebskosten, Heizung sowie Warmwasser, wodurch eine gute monatliche Planbarkeit gegeben ist.

## **Raumaufteilung & Highlights**

### **Raumaufteilung**

- Vorraum: 10,85 m<sup>2</sup>
- WC: 1,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2,69 m<sup>2</sup>
- Küche: 11,51 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 21,38 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 16,65 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: 12,69 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: 12,28 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 89,08 m²

### Highlights

- Großzügige 89,08 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer + separates Ankleidezimmer/oder Kinderzimmer
- 1.Obergeschoss
- Heizung und Warmwasser in der Miete inkludiert
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Ideal für Familien oder Paare

### Mietkondition

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.:  
€ 1.073,91 (exkl. Strom)
- Kautions/BKZ: € 3.221,73

### Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **01.04.2026** zur Verfügung.

**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