

**Wohnen in den DRAGONERHÖFEN von Wels - gepflegte  
2-Zimmer Wohnung mit modernem Badezimmer (inkl.  
Wanne) | Ab 01.06.2026 verfügbar!**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/28831**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dragonerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	797,96 €
Kaltmiete (netto)	590,84 €
Kaltmiete	725,42 €
Betriebskosten:	134,58 €
USt.:	72,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

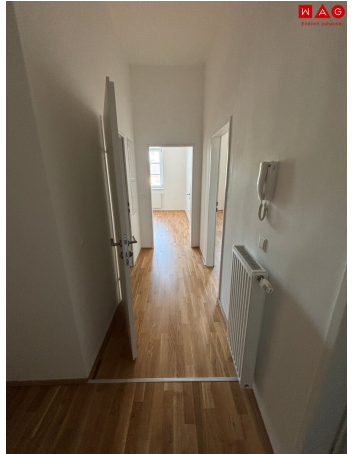
### Team Vermietung EBS

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

T 0503386016

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

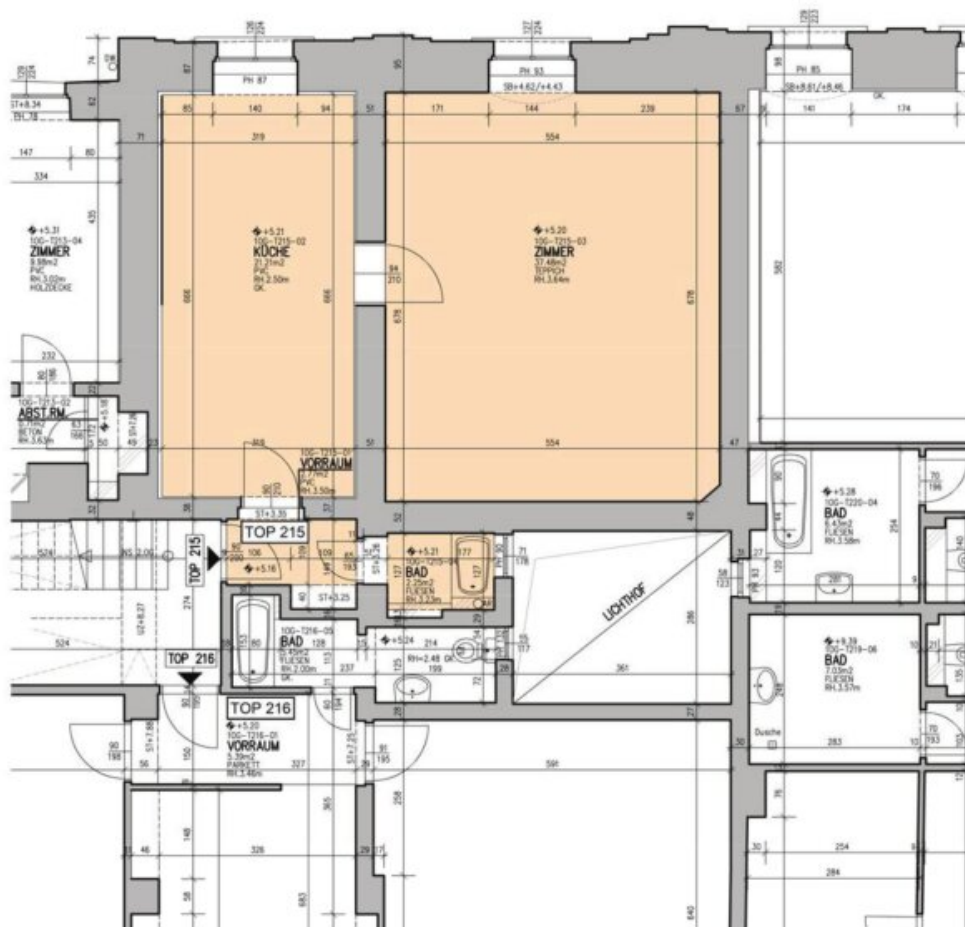








TOP 215			
RAUMNUMMER	BEZEICHNUNG	RAUMHÖHE	FLÄCHE
10G-T215-01	VORRAUM	RH.3.50m	2.77 m2
10G-T215-02	KÜCHE	RH.2.50m	21.21 m2
10G-T215-03	ZIMMER	RH.3.64m	37.48 m2
10G-T215-04	BAD	RH.3.23m	2.25 m2
GESAMT			63.71 m2



## FLÄCHENAUFSTELLUNG

ALPENJÄGERKASERNE  
4600 WELS

DARSTELLUNG:	TOP 215
GESCHOSS:	1.OBERGESCHOSS
MASSTAB:	1:100 (A4)
PLAN NR.:	1.OG/T215
DATUM:	AUG. 2012
GEÄNDERT:	



# Objektbeschreibung

## **Dragonerhöfe / Wels / Dragonerstraße 44:**

Diese charmante und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von rund 66 m<sup>2</sup> sowie durch ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Wels und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt für ein offenes und freundliches Wohngefühl. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der Wohnbereich lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung punktet zudem mit ihrer praktischen Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Ob gemütlicher Rückzugsort oder funktionaler Lebensmittelpunkt – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen.

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Dragonerstraße liegt in einer angenehmen Wohngegend von Wels mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Ruhe für entspanntes Wohnen

## **Highlights / Besonderheiten:**

- Helle und freundliche Räume
- modernes Badezimmer mit Badewanne
- Extra WC mit Waschbecken
- sehr gepflegter Gesamtzustand der Wohnung

## **Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 797,96

(Strom, Heizung und Warmwasser sind nicht inkludiert)

Kaution: € 3.191,84

### **Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

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 <425m

Apotheke <650m

Klinik <450m

Krankenhaus <2.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <425m

Universität <1.200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <2.950m

#### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <700m

Post <875m  
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <2.275m  
Bahnhof <425m  
Flughafen <3.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap