

Großzügige 2-Zimmerwohnung in Wels, mit Balkon und Badewanne !



Balkon

Objektnummer: 6650/28943

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahener Straße 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	768,85 €
Kaltmiete (netto)	484,54 €
Kaltmiete	648,89 €
Betriebskosten:	164,35 €
Heizkosten:	46,87 €
USt.:	73,09 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

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

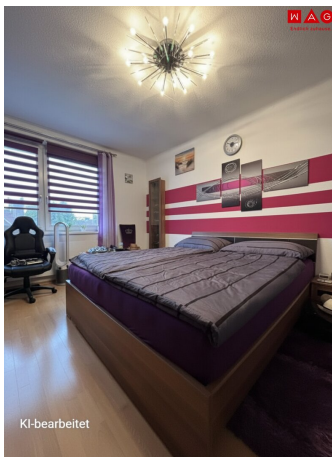
T 0503386016

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



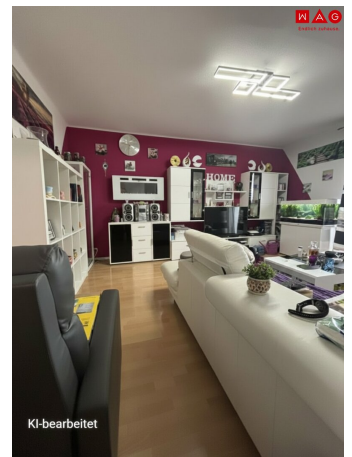
KI-bearbeitet

WAG
Wiedlich zuhause.



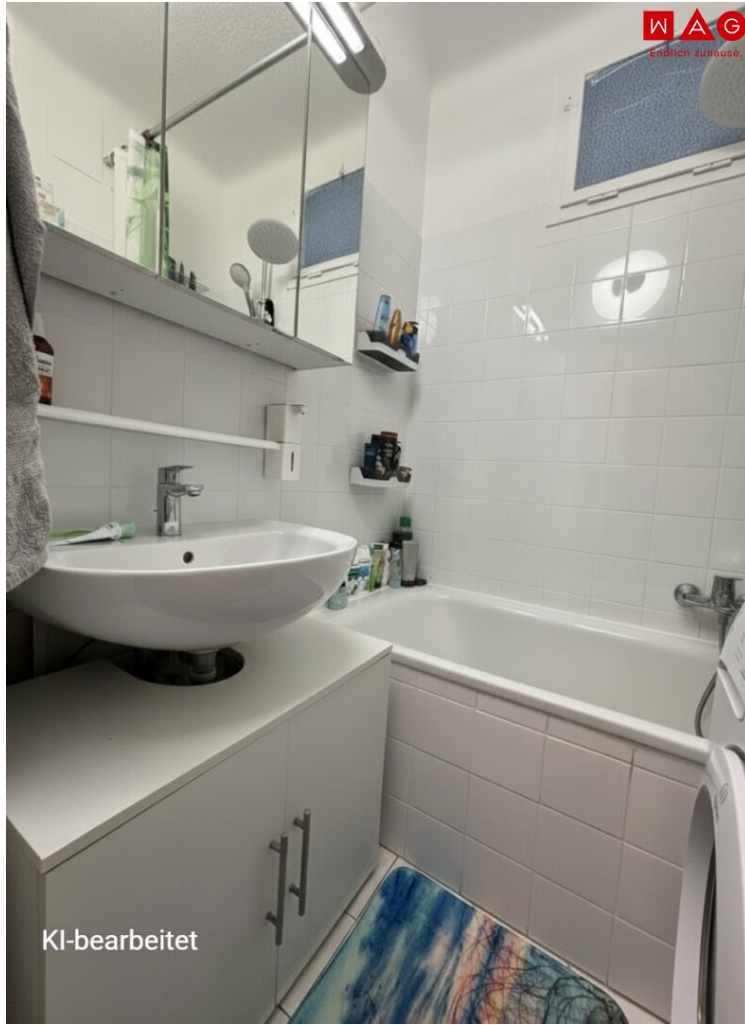
KI-bearbeitet

WAG

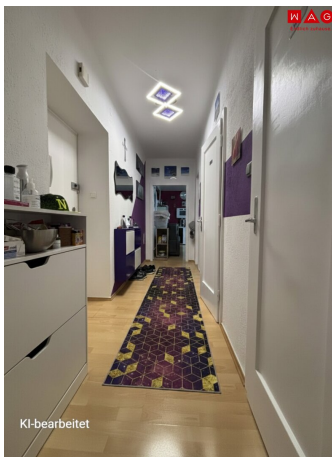


KI-bearbeitet

WAG



KI-bearbeitet



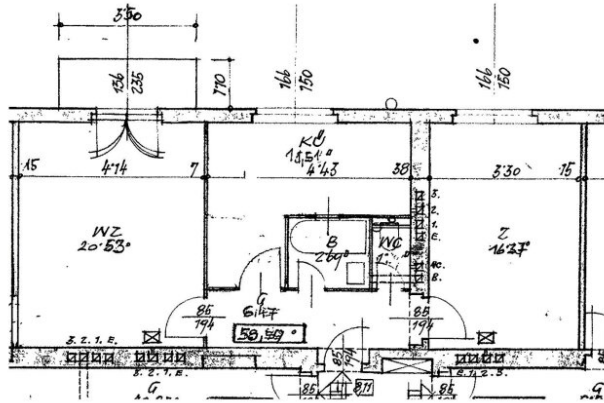
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



Adresse:

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

Wohnung:

Laahenerstrasse 10
Stiege/Geschoss:
3/2.OG
TOP 8

Flächen:

Wohnnutzfläche		m²
Loggia		m²
Gesamtnutzfläche	58.59	m²
Balkon		m²
Terrasse		m²
Mietergarten	0.00	m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

Datum:

1:100

11.02.2004

Objektbeschreibung

Wels/ Vogelweide/ Laahener Straße 10

Zur Vermietung steht eine gepflegte und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **58,59 m² Nutzfläche** im 2. Obergeschoss einer ruhigen Wohnanlage in Wels.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit großzügigem Wohnzimmer, separater Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne sowie getrenntem WC. Zusätzlich bietet die Wohnung eine gemütliche Loggia/Balkon mit schönem Ausblick.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Vorzimmer / Eingangsbereich
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separates Schlafzimmer
- Getrennte Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Loggia/Balkon
- Kellerabteil

Highlights

- ca. 58,59 m² Wohnnutzfläche
- praktische 2-Zimmer-Aufteilung
- helle und freundliche Räume
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- gemütliche Loggia/Balkon mit Ausblick
- gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Gesamtmiete inkl. Heizkosten und Warmwasser
- ideal für Singles oder Paare
- ruhige Wohnanlage mit Grünflächen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Laahener Straße in 4600 Wels in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung mit großzügigen Grünflächen und familienfreundlichem Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch die Welser Innenstadt sowie wichtige Verkehrsanbindungen sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnanlage bietet durch ihre weitläufigen Grünflächen, Spielplätze und die angenehme Nachbarschaft eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht diese Wohnung besonders attraktiv für Singles, Paare und kleine Familien.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete brutto: € 768,85 pro Monat**
- **inklusive Betriebskosten**
- **inklusive Heizkosten**
- **inklusive Warmwasser**
- **Kaution: € 2.306,52**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab 01.08.2026** 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 <1.150m
Krankenhaus <1.275m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <375m
Universität <925m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.050m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <275m
Polizei <825m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <875m
Flughafen <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap