

# 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 <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| 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                   | 768,85 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 484,54 €                                |
| Kaltmiete                     | 648,89 €                                |
| Betriebskosten:               | 164,35 €                                |
| Heizkosten:                   | 46,87 €                                 |
| USt.:                         | 73,09 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

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

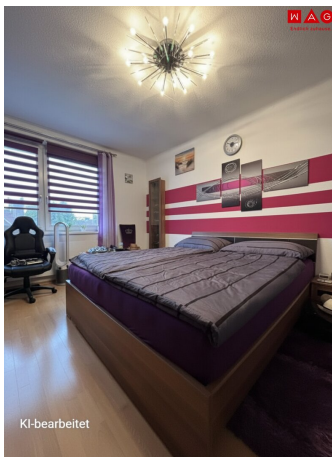
T +43 (0)50 338 6010

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



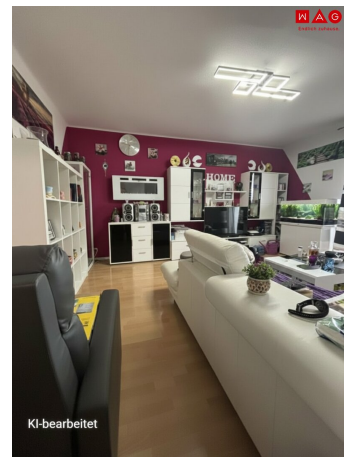
KI-bearbeitet

WAG  
Wiedlich zuhause.



KI-bearbeitet

WAG



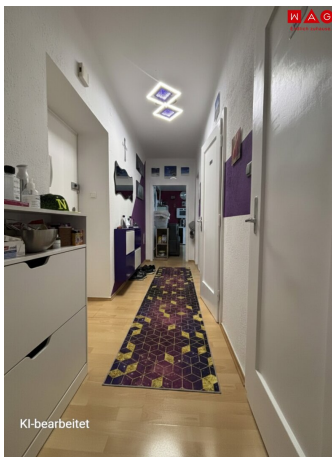
KI-bearbeitet

WAG



KI-bearbeitet

WAG  
Endlich zuhause.



KI-bearbeitet

WAG

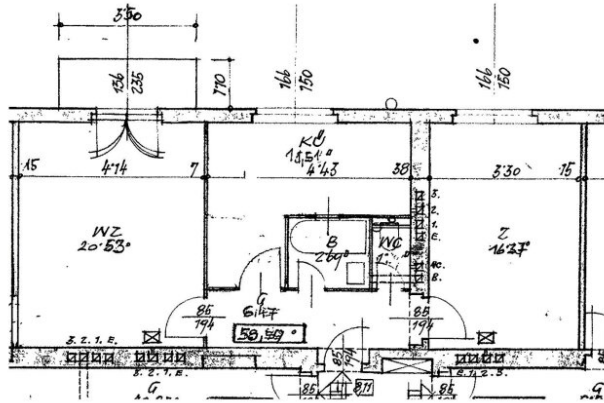


KI-bearbeitet

WAG



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        |
| <b>Gesamtnutzfläche</b> | <b>58.59</b> | <b>m²</b> |
| Balkon                  |              | m²        |
| Terrasse                |              | m²        |
| Mietergarten            | <b>0.00</b>  | <b>m²</b> |

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**
- **Kautions: € 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-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 <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