

**Ihr neues Zuhause in Wels – Zentrumsnaher Wohn(t)raum
in Wels! 1-Zimmer Wohnung in den Dragonerhöfen
umgeben von bester Infrastruktur! Ab 01.08.2026
verfügbar!**



Vorraum

Objektnummer: 6650/28967

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	56,09 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	599,38 €
Kaltmiete (netto)	440,05 €
Kaltmiete	544,89 €
Betriebskosten:	104,84 €
USt.:	54,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

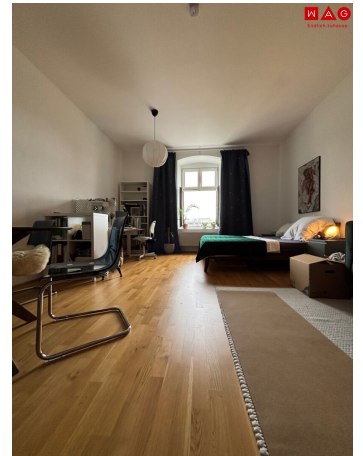
Ihr Ansprechpartner

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.











109.1	W-HOF	2.0G
	Zi.	1
	NNF	56,09m ²

109.2	W-HOF	2.0G
	Zi.	1
	NNF	52,37m ²

00
ALLGEMEIN
15,43m²
Fliesen



WESTHOF 206 TOP 109

ARCHITEKTEN
LUGER & MAUL
Z T · G · V · B · H

A-4800 WELS GAUFENSTRASSE 8
TEL. +43 (0) 72 42 1 43 9 81
e-mail: office@luger-maul.at
OBJ. 1941 17.03.2023

Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe / Westhof / Zeileisstraße 6:

Eckdaten

- Wohnfläche: 56,09 m²
- Zimmer: 1 Raum
- Verfügbarkeit: ab 01.08.2026

Kosten

- Miete: € 599,38 (inkl. Betriebskosten u. MwSt.)
- Kautions: € 2.397,52
- **Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 56,09 m² bietet ein großzügiges Raumgefühl und eignet sich besonders für Einzelpersonen oder Pendler, die eine gut geschnittene und funktionale Wohnlösung suchen.

Der Grundriss ist offen gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung des Wohnraums. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche lassen sich in einem Raumkonzept gut miteinander verbinden, wodurch trotz Einzimmerstruktur ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl entsteht. Die Fläche bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen sowie für Stauraumlösungen ohne Einschränkung der Bewegungsfreiheit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld innerhalb von Wels und zeichnet sich durch eine solide, alltagstaugliche Wohnqualität aus. Die Kombination aus überschaubarer Raumstruktur und guter Flächengröße macht die Einheit sowohl praktisch als

auch komfortabel nutzbar.

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in einer gut erschlossenen Wohnlage in Wels mit guter Infrastruktur im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sind schnell erreichbar.

Auch das Stadtzentrum von Wels ist gut angebunden und bietet ein breites Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Die Nähe zur Innenstadt sorgt für eine gute Mischung aus urbanem Leben und alltäglicher Versorgung.

Für Freizeit und Erholung stehen in Wels mehrere Grünflächen sowie Spazier- und Radwege zur Verfügung. Dadurch ergibt sich ein ausgewogener Mix aus Stadtleben und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Verkehrsanbindung

Die Lage ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile möglich ist. Auch für Pendler ist die Wohnung attraktiv, da wichtige Verkehrsverbindungen in Richtung Linz und Salzburg gut erreichbar sind.

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 <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 <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap