

**3-Zimmerwohnung mit ausgewählter Nachbarschaft in den
historischen Dragonerhöfen - Innenstadtnähe &
Grünflächen! Ab 01.08.2026!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6650/28978

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	947,63 €
Kaltmiete (netto)	697,00 €
Kaltmiete	861,48 €
Betriebskosten:	164,48 €
USt.:	86,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

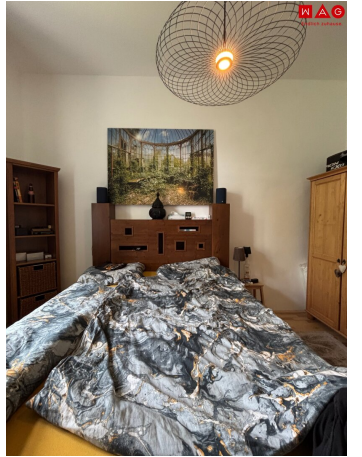
Ihr Ansprechpartner

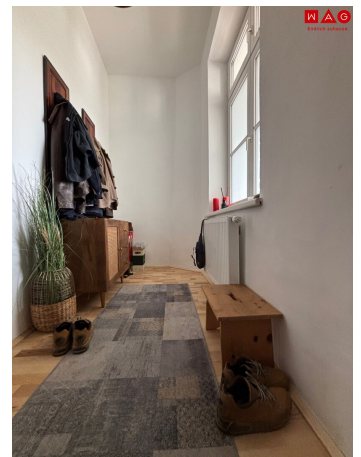
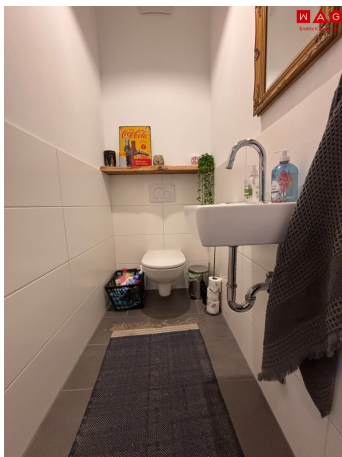
Team Vermietung EBS

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

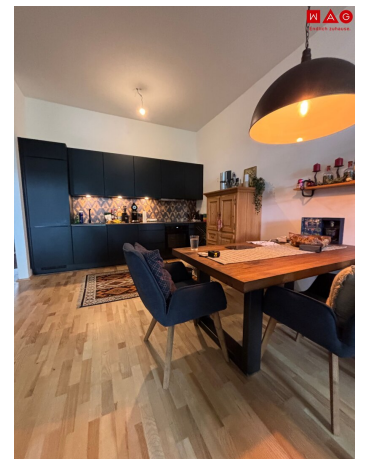
T 0503386016

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

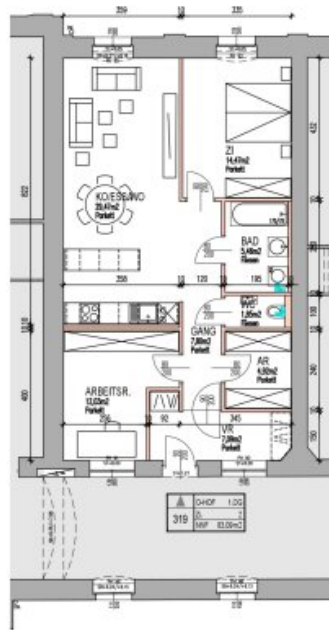








\\wag-001\projekte\arch\projekte\maul\p100_0305\02_01\100_0305_01_01_01.dwg [a_300-300] Druckdatum: 20. September 2021 18:27 100% rot_2,8



1:100



OSTHOF 1.OG
TOP 319

ARCHITEKTEN
LUGER & MAUL
Z T - G M B H

A-4680 WELS, BAUERSTRASSE 9
TEL. +43 (0) 73 42 / 43 9 81
e-mail: office@luger-maul.at
062. THU 319 24.09.2021

Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe / Kienzlstraße 17:

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet auf rund 88 m² ein modernes Wohnambiente für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles im Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit mehr als 30 m² Wohnfläche. Die großen Fenster sorgen für ein helles und freundliches Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für praktische Funktionalität im Alltag.

Die Wohnanlage befindet sich in guter Lage von Wels mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Anschlüsse an die A8 und A25 gewährleisten zudem eine optimale Verkehrsanbindung.

Ausstattung & Highlights

- 88,00 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2 separat nutzbare Schlafzimmer/Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Praktischer Abstellraum
- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Familienfreundliche Lage
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Mietkonditionen

- Gesamtmiete: **€ 947,63** (inkl. Betriebskosten und MwSt.)
- Kautions: **€ 3.790,52**
- Verfügbar ab: **01.08.2026**

Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!

Grundsätzlich wird die Wohnung von der WAG OHNE Möbel (z.B. ohne Küche etc.) vermietet. Eine mögliche Ablöse kann aber gerne mit dem derzeitigen Mieter vereinbart werden.

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-Immobilien suche: [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 <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap