

**Familienwohn(t)raum mit Schlafzimmer und 2  
Kinderzimmern in zentraler Lage in Wels! Umgeben von  
perfekter Infrastruktur!**



Küche

**Objektnummer: 6650/29011**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laahenerstraße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	83,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,11
Gesamtmiete	1.058,48 €
Kaltmiete (netto)	654,97 €
Kaltmiete	888,98 €
Betriebskosten:	234,01 €
Heizkosten:	67,17 €
USt.:	102,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

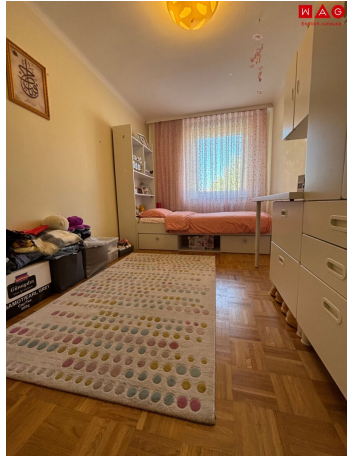
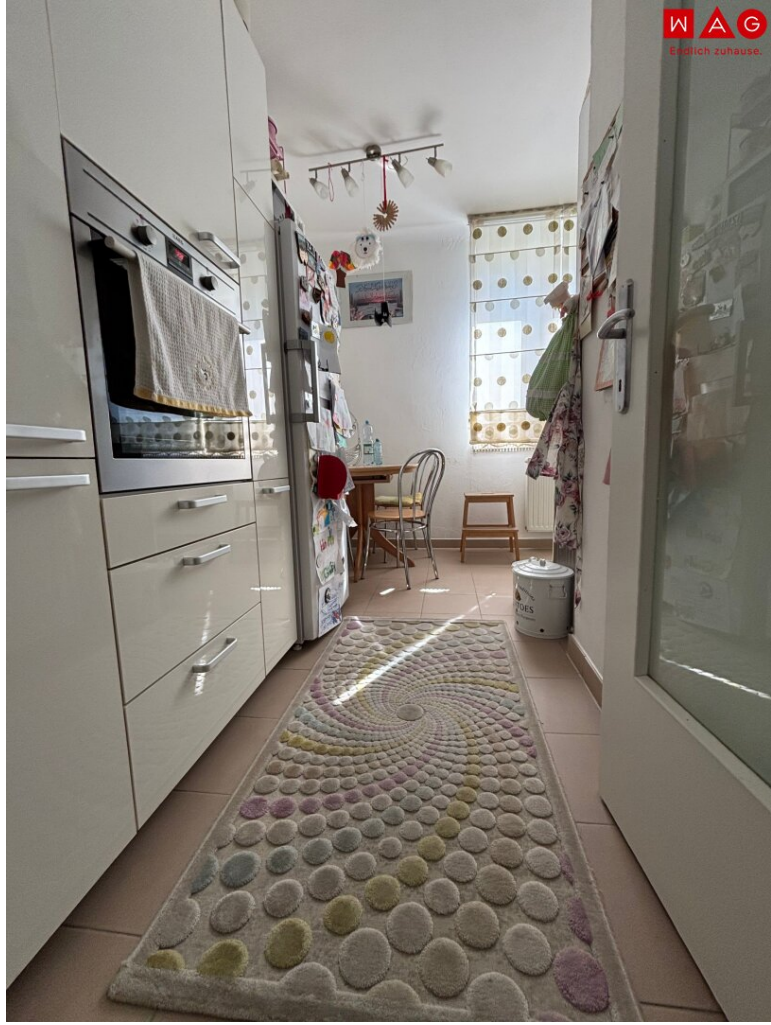
## Ihr Ansprechpartner

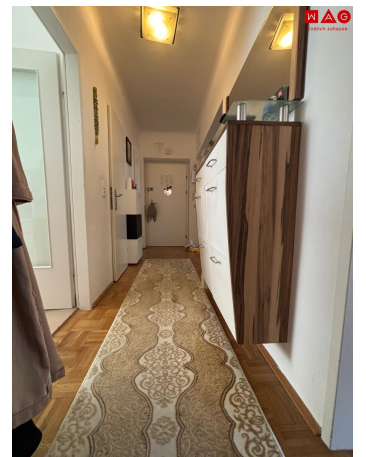
### Team Vermietung EBS

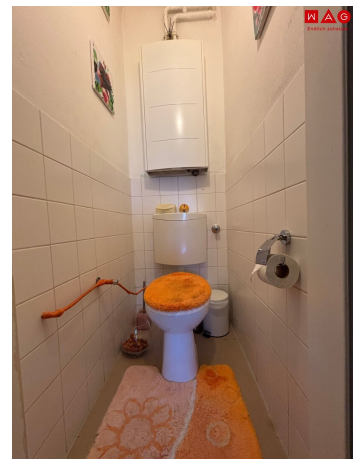
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

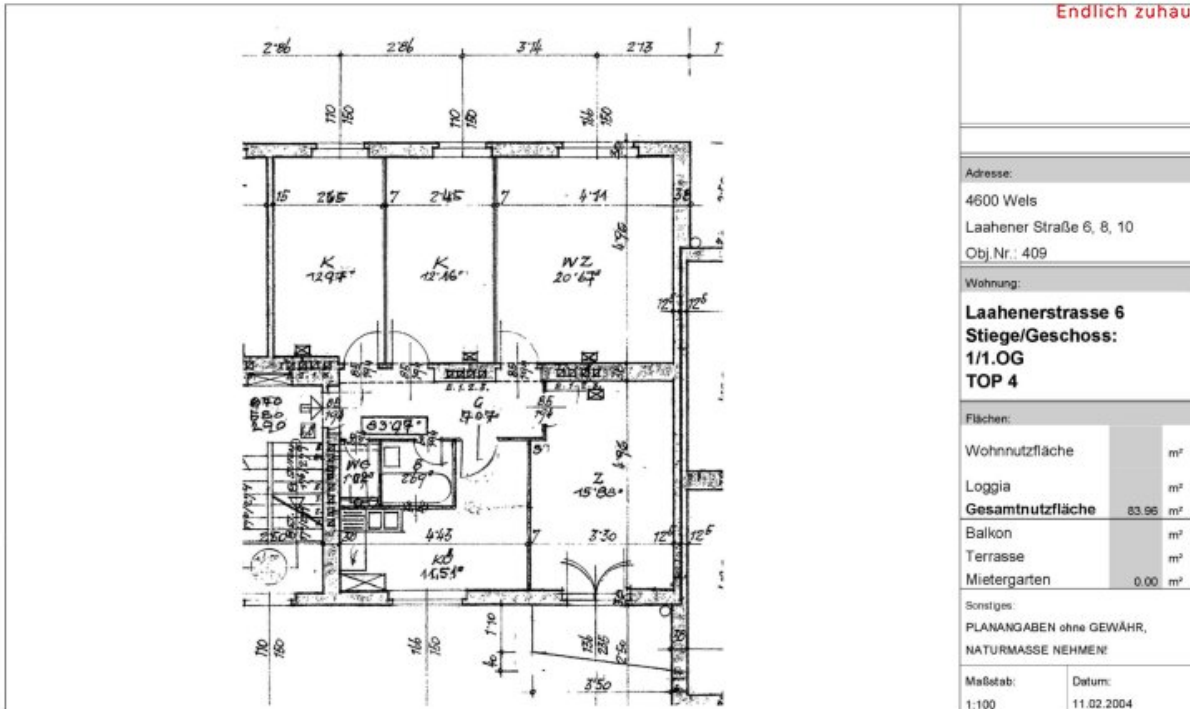
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**4600 Wels | Laahener Straße 6 | Top G 01 / T 004**

## **Moderne 4-Raum-Wohnung mit Aufzug in Wels**

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, eine separate Küche sowie drei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. In den Wohnräumen werden die Böden neu geschliffen, wodurch die Wohnung zusätzlich an Wohnqualität gewinnt. Ideal für Familien oder Paare die großzügiges Wohnen mit guter Infrastruktur in Wels verbinden möchten.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnbereich
- 3 weitere Räume
- Badezimmer
- WC

**Wohnfläche:** 83,97 m<sup>2</sup>

**Räume:** 4

**Top:** G 01 / T 004

### **Ausstattung & Highlights:**

- Aufzug im Haus
- Helle und gut nutzbare Wohnräume
- Praktische Raumaufteilung
- Gute Infrastruktur in der Umgebung

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Wels.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus urbaner Infrastruktur und komfortablem Wohnen.

### **Mietkonditionen:**

- **Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 1.058,48**
- **Kaution: € 3.175,44**

### **Verfügbarkeit:**

**Beziehbar ab 01.10.2026**

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 <300m

Apotheke <125m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <325m

Universität <900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.100m

### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <300m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.025m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap