

**Ihr neues Zuhause in Wels – Zentrumsnaher Wohn(t)raum
in Wels! 1-Zimmer Wohnung in den Dragonerhöfen
umgeben von bester Infrastruktur! Ab 01.12.2026
verfügbar!**



Wohnraum

Objektnummer: 6650/29162

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	41,39 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	443,31 €
Kaltmiete (netto)	321,29 €
Kaltmiete	403,01 €
Betriebskosten:	81,72 €
USt.:	40,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

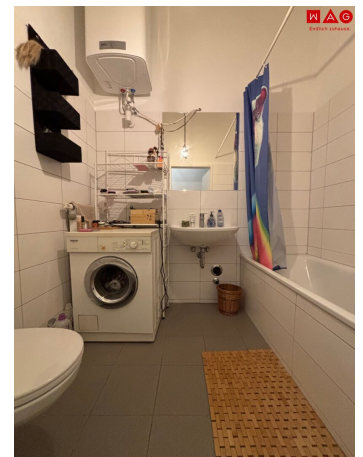
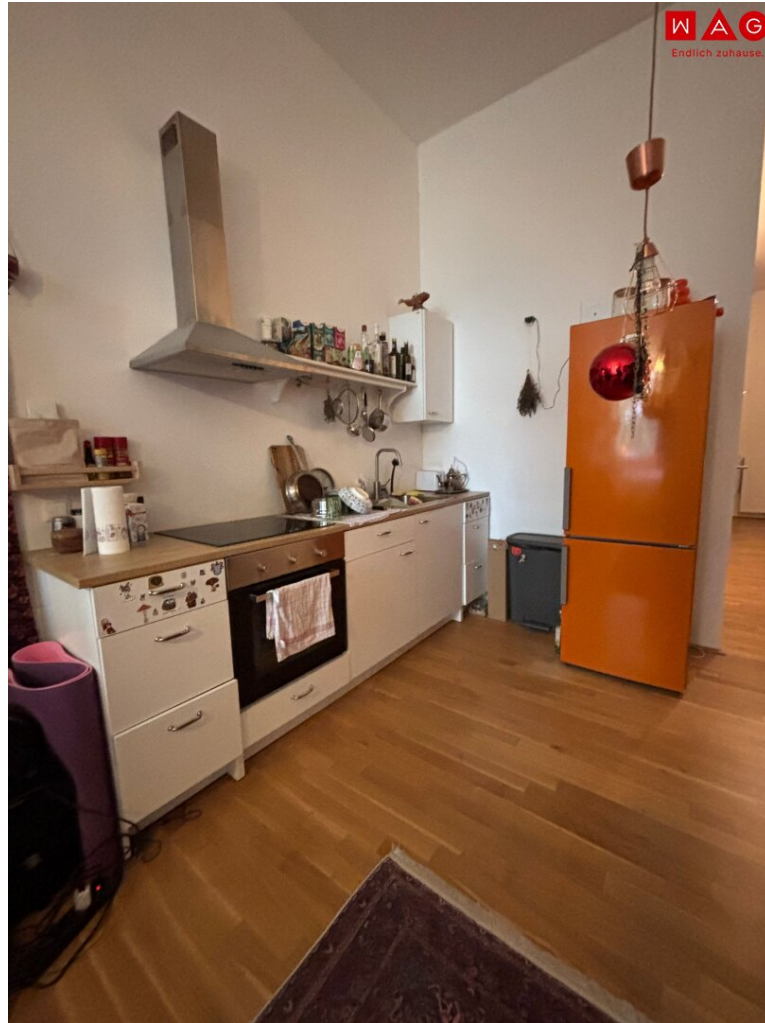
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung EBS

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

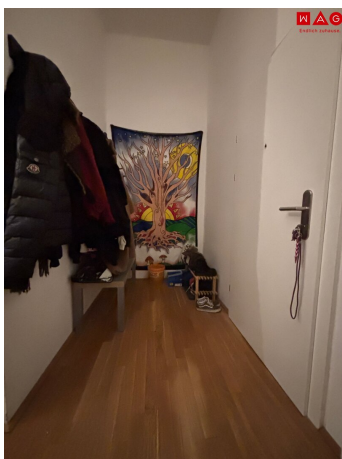
T 0503386016

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





WAG
Endlich zuhause.

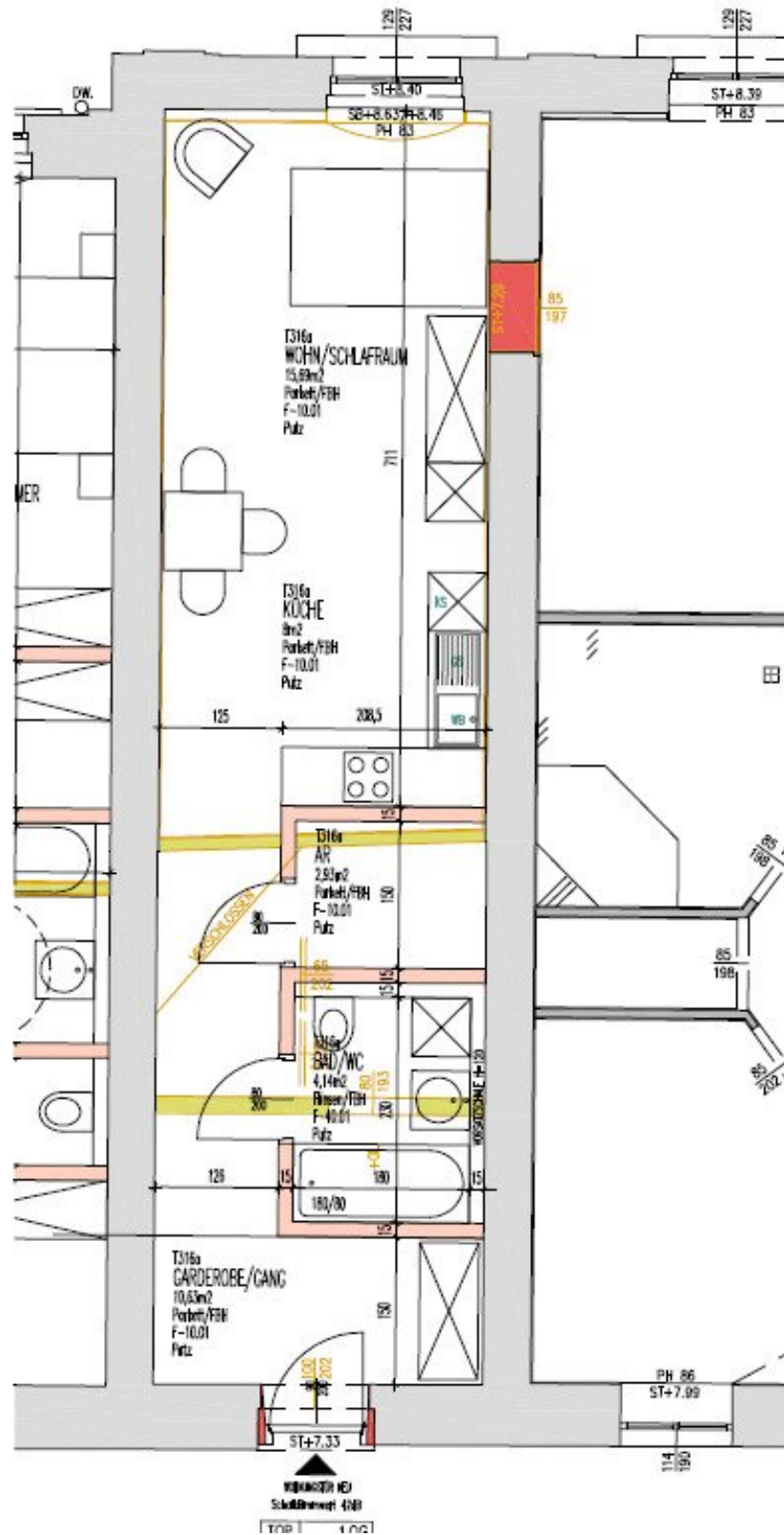


WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.





Objektbeschreibung

Wels / Dragonerhöfe / Dragonerstraße 44:

Sie suchen eine Wohnung in einer der **besonderen und exklusiven Wohnlagen von Wels**? Dann könnte diese 1-Zimmer-Wohnung in der **Dragonerstraße 44** genau das Richtige für Sie sein.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** der Dragonerhöfe und bietet auf rund **41,39 m²** eine angenehme Wohnfläche. Die besondere Lage und das charakteristische Umfeld der Dragonerhöfe machen diese Immobilie zu einer interessanten Adresse für alle, die Wert auf ein gepflegtes und hochwertiges Wohnumfeld legen.

Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über **einen großzügigen Wohnraum**, der sich individuell als Wohn- und Schlafbereich gestalten lässt. Die Raumaufteilung bietet verschiedene Möglichkeiten, den vorhandenen Platz optimal zu nutzen – egal ob gemütliches Zuhause für eine Person, Wohnung für Berufstätige oder praktischer Stadtwohnsitz.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** und einem **WC** ausgestattet.

Eine **Küche** ist vorhanden bzw. kann gegen Ablöse vom derzeitigen Vermieter **übernommen werden**. Die Details zur Ablöse können direkt mit dem derzeitigen Mieter besprochen werden.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**.

Lage & Wohnqualität

Die **Dragonerstraße** und insbesondere die **Dragonerhöfe** gehören zu den gefragten Wohnadressen in Wels. Wer zentral und gleichzeitig in einem besonderen Wohnumfeld wohnen möchte, findet hier eine attraktive Kombination aus urbaner Lage und exklusivem Ambiente.

Die Wohnung liegt im **1. Stock** und bietet damit eine angenehme Lage innerhalb des Gebäudes.

Eckdaten auf einen Blick

- **Dragonerstraße 44, 4600 Wels**

- **41,39 m² Wohnfläche**
- **1 Zimmer**
- **1. Obergeschoss**
- **Bad mit Badewanne**
- **Küche gegen Ablöse vom Vormieter**
- **Fernwärme**
- **Wohnung frei ab 01.12.2026**
- **Miete: € 443,31 inkl. Betriebskosten und MwSt.**
- **Kaution: € 1.773,24**

Ihr neues Zuhause in besonderer Lage

Die Wohnung bietet eine attraktive Möglichkeit, in den **Dragonerhöfen – einer besonderen Wohnadresse in Wels** – zu wohnen. Die Kombination aus einer gut nutzbaren Wohnfläche, der zentralen Lage und dem besonderen Charakter der Wohnanlage macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap