

**Das besondere Wohnerlebnis für Anspruchsvolle in zentraler Welser Lage! XL-Galeriewohnung mit Terrasse verbindet Moderne mit Altbaucharme!**



Außenbild 1

**Objektnummer: 6650/28131**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienzlstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.376,74 €
Kaltmiete (netto)	1.012,22 €
Kaltmiete	1.251,60 €
Betriebskosten:	239,20 €
USt.:	125,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

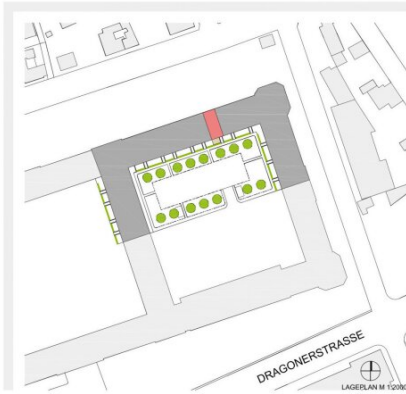
**Lea Pointner**

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T 0503386016

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





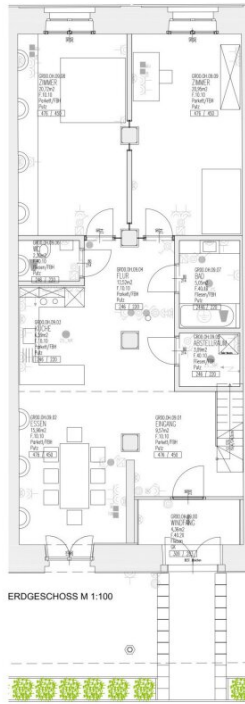
**LEGENDE ELEKTROINSTALLATION:**

○	LEUCHTEN	■	FUSSBODENKANAL	■	BRANDMELDEZENTRALE
○	AUSSCHALTER	■	FUSSBODENDOSE	■	EXTERNER ANZEIGEFELD
○	AUSSCHALTER 2-polig	■	TV DOSE	■	SCHLÜSSEL SAFE
○	WECHSELCHALTER	■	HAUTTHERMOSTAT	■	BLITZLEUCHTE
○	BEREICHSSCHALTER	■	SPRECHSTELLE	■	SIGNAHLUPE
○	KREISSCHALTER	■	TELEFON DOSE	■	SIRENE
○	TASTER	■	LAUTSPRECHER	■	DRUCKKNOPFMELDER
○	DÄMNER	■	VENTILATOR	○	OPTISCHER RAUCHMELDER
○	BEWEGUNGSMELDER WAND	■	WAND/DECKENBODENDURCHDR.	○	OPTISCHER RAUCHMELDER ZWISCHENDECKE
○	BEWEGUNGSMELDER DECKE	■	ERDUNG	○	OPTISCHER RAUCHMELDER ZWISCHENBODEN
○	DOPPELTASTER	■	EDV DOSE	■	TEMPERATURMELDER
○	STECKDOSE 1 FACH	■	EDV DOPPELDOSE	■	FLAMMENMELDER
○	STECKDOSE-SCHALTBAR	■	GLOCKE		
○	STECKDOSE 2 FACH	■	NOTRUFLEUCHT		
○	STECKDOSE 3 FACH	■	ZUSTASTER		
○	STECKDOSE 4 FACH	■	ABSTELLTASTER		
○	400 V CEE STECKDOSE	■	NOTRUFTERMINAL		
○	AUSLASS	■	KAMERA		
○	ELEKTROVERTEILER	■	HUPE		
○	KABELWANNE	■	BEWEGUNGSMELDER		
		○	BEWEGUNGSMELDER 360		

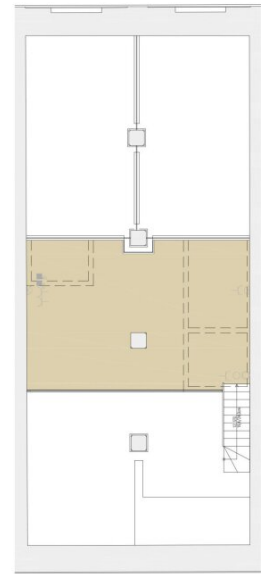
PLANVERFASSER



**Maximilian LUGER** ZT-Gesellschaft OEG  
ARCHITECT MAG. ARCH. MAG. ART. A-880 Wels, Bauvertrieb  
F R A N Z M A J A L 1437242/4386114 KDN/20  
ARCHITECT MAG. ARCH. MAG. ART. email: office@luger-majal.at



ERDGESCHOSS M 1:100



GALERIE M 1:100

Wohnfläche EG: 96,74m<sup>2</sup>  
Wohnfläche Galerie: 33,63m<sup>2</sup>  
Gesamfläche: 130,37m<sup>2</sup>  
Freifläche: 14,78m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 6,45m<sup>2</sup>

OH TOP 9  
Typ C

# Objektbeschreibung

Wels / Dragoner Höfe / Kienzlstraße 17:

Einzigartige Wohnatmosphäre in den historischen Dragoner Höfen!

Stilvolle und moderne Galeriewohnung verspricht hohe Wohnqualität!

Allgemeines:

Die Wohnungen der WAG befinden sich in den Dragonerhöfen im Westen von Wels. Die Lage ist durch die Nähe zum Stadtzentrum besonders interessant. Sämtliche infrastrukturellen Möglichkeiten dieser mittelgroßen Stadt stehen somit den Bewohnerinnen und Bewohnern offen.

Ausreichend Parkmöglichkeiten, gute Heizversorgung und großzügige Grünflächen in den Innenhöfen kennzeichnen die Anlage. Als weiterer Pluspunkt gilt die eindrucksvolle Architektur des denkmalgeschützten Gebäudes.

Infrastruktur:

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen in unmittelbarer Umgebung Nahversorger, Trafik und Schulen zur Verfügung. In das nahe Stadtzentrum gehen Sie nur zehn Minuten. Dort können Sie die gesamte Infrastruktur von Modehäusern, Drogeriemärkten, Ärzten, Apotheken bis zum umfangreichen Gastronomieangebot der Stadt Wels nutzen.

Bei den Dragonerhöfen halten ebenso Busse, die Sie in das Stadtzentrum oder zum Bahnhof bringen. Ebenso erreichen Sie die beiden großen Shoppingcenter - ShoppingCity Wels (SCW) sowie das MaxCenter - knapp außerhalb von Wels gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Als Freizeitangebote gibt es mehrere, gut erreichbare Fitnessstudios. Durch die Nähe zur

Traun steht Ihnen auch ein tolles Naherholungsgebiet zum Spaziergehen, Laufen, Skaten usw. zur Verfügung.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 1.376,74

Parkplatz inkl. MwSt.: € 24,00

BKZ/Kaution: € 5.602,96

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap