

**Urbanes Wohnen in zentraler Lage - grüner Innenhof -  
schöner und praktischer Schnitt - erstklassige  
Infrastruktur!**



Bild 1

**Objektnummer: 6650/18762**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 340
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	598,40 €
Kaltmiete (netto)	372,46 €
Kaltmiete	544,01 €
Betriebskosten:	171,44 €
USt.:	54,39 €

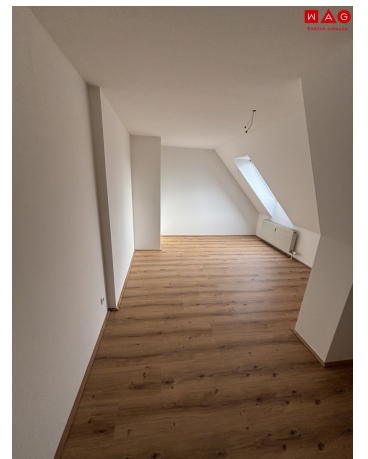
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 1

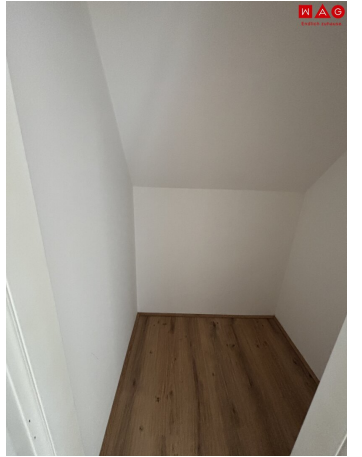
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6000

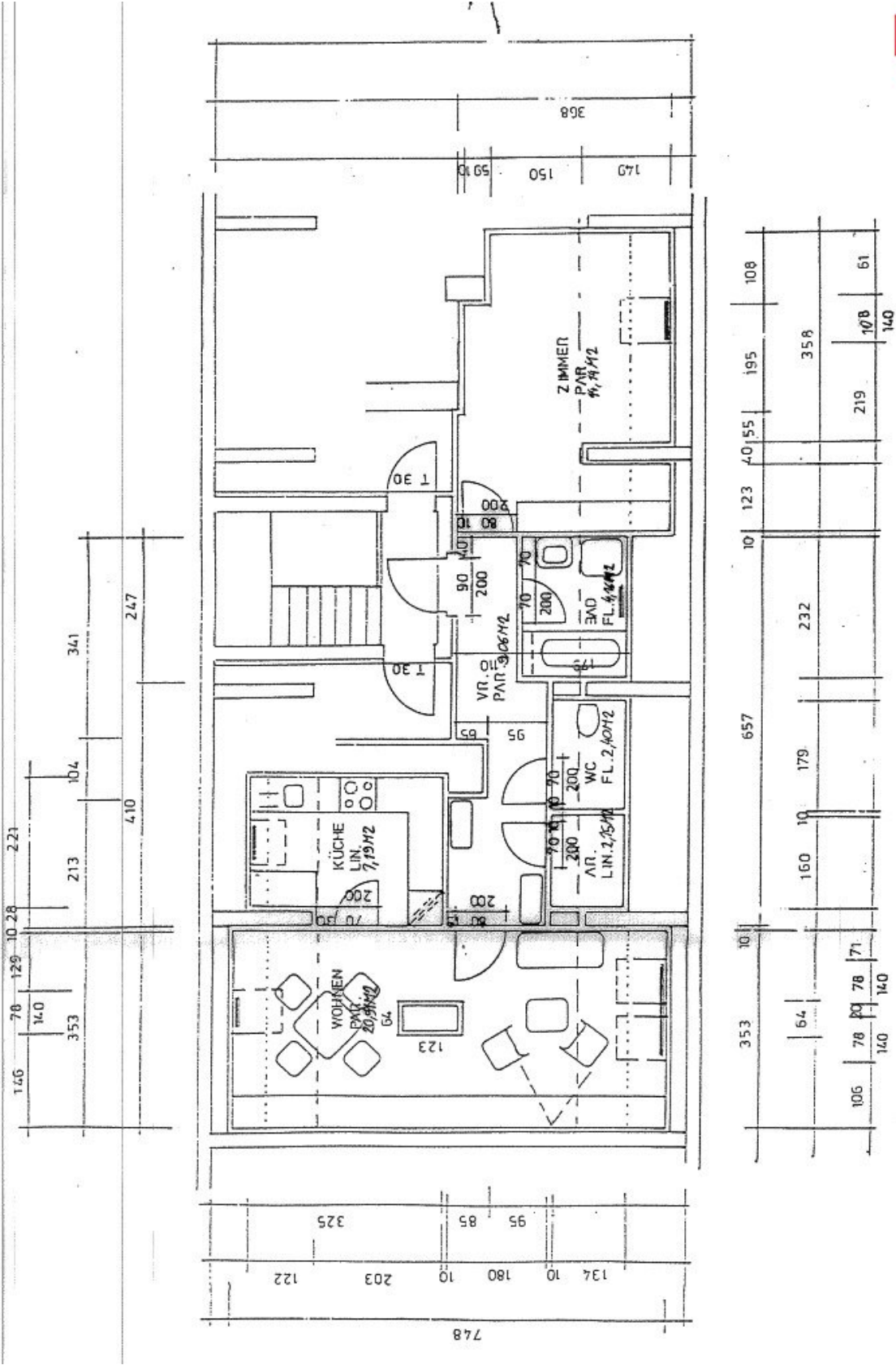
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











WIENERSTR. 340 60,01/1/2

## Objektbeschreibung

### Raumwunder mit klaren Linien und gemütlicher Atmosphäre

Betreten Sie die Wohnung über einen zentral gelegenen Vorraum, der Ihnen Zugang zu allen Bereichen bietet – ein funktionaler Dreh- und Angelpunkt Ihres neuen Heims. Rechterhand erwartet Sie das ruhig gelegene Schlafzimmer mit knapp 14 m<sup>2</sup> – ein behaglicher Rückzugsort mit Platz für Bett, Schrank und persönliche Entfaltung.

Das moderne Badezimmer ist clever geschnitten, verfügt über eine Wanne sowie Waschmaschinenanschluss, und wird durch ein separates WC ergänzt – ideal für Alltag und Gäste. Praktisch: Ein Abstellraum sowie ein zweiter Flur sorgen für zusätzliche Ordnung und Struktur im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet jedoch der großzügige Wohn-/Essbereich: Offen gestaltet, lichtdurchflutet, mit einer Wohnfläche von über 23 m<sup>2</sup>. Die anschließende Küche (ca. 9 m<sup>2</sup>) ist klar abgetrennt und bietet Raum für kulinarische Kreativität, ohne den Wohnraum zu unterbrechen. Ein Grundriss, der kochfreudige Genießer genauso anspricht wie Liebhaber gemütlicher Abende auf dem Sofa.

Der nahe Wasserwald und das Hallen- und Freibad Schörgenhub sind ideal für

Freizeitaktivitäten. Weiters befindet sich in unmittelbarer Nähe eine der modernsten

und größten Kletterhallen Österreichs.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 598,40

Baukostenzuschuss/ Kautions gesamt € 2.494,40

**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 <625m

Apotheke <500m

Klinik <1.800m

Krankenhaus <2.675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <725m

Schule <850m

Universität <4.050m

Höhere Schule <5.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <2.275m

### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <675m

Post <675m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <600m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <2.325m

Autobahnanschluss <1.650m

Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap