

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Fernwärme in zentraler Lage – ab 01.10.2025 in Linz-Spallerhof verfügbar!



Küche_01

Objektnummer: 6650/11697

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	805,07 €
Kaltmiete (netto)	559,65 €
Kaltmiete	731,88 €
Betriebskosten:	172,23 €
USt.:	73,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

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







Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Kopernikusstraße 30:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf rund 68,25 m² modernen Wohnkomfort in zentraler Linzer Lage (Spallerhof).

Ideal für Singles, Paare oder auch als praktische Stadtwohnung.

Raumaufteilung:

- **Wohnraum (WR):** 24,27 m² – großzügig, hell und mit direktem Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer (SZ):** 15,57 m² – ruhig gelegen - perfekt für Erholung
- **Küche (KÜ):** 7,02 m² – praktisch geschnitten mit Platz für eine moderne Küchenzeile
- **Badezimmer (BD):** 4,23 m² – mit Wanne und WC
- **Vorraum (VR) & Flur (FL):** 11 m² - zentrale Verbindung aller Räume, mit Stauraummöglichkeit
- **Loggia (LO):** 5,66 m² – überdacht und gemütlich für entspannte Stunden

Highlights:

- Aufzug im Haus
- Helle, gut strukturierte Räume
- Überdachte Loggia mit Blick ins Grüne
- Zentrale Lage in Linz-Spallerhof
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Fernwärme – effizient und kostengünstig

Details auf einen Blick:

- **Verfügbar ab:** 01. Oktober 2025
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Heizung:** Fernwärme
- **Lift:** vorhanden
- **Keller:** vorhanden

Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten, Aufzug, Warmwasser, Heizung, Kabel TV und MwSt.: € 883,65

Kaution/BKZ: € 3.534,60

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 <500m

Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap