

**Eine wunderschöne, gut aufgeteilte SANIERTE 2-Zimmer
Wohnung in Linz/Bindermichl - perfekt Anbindung an die
Öffentlichen Verkehrsmittel!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6650/10376

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldmüllergang 10a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,41
Gesamtmiete	555,05 €
Kaltmiete (netto)	389,61 €
Kaltmiete	504,60 €
Betriebskosten:	114,92 €
USt.:	50,45 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

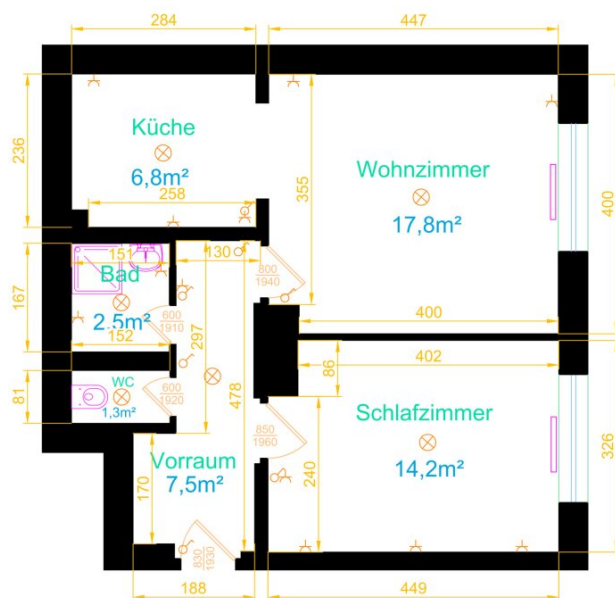
T +43 (0)50 338 6010

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





Raumhöhe: 2,57m
Gesamtfläche: 50,1m²



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Waldmuellergang 10a, EG, WG 4	
Plan Datum: 01.08.2025	M1:50

Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Waldmüllergang 10a :

Der Stadtteil Bindermichl in Linz bietet eine ruhige und grüne Wohnumgebung, geprägt von weitläufigen Innenhöfen und Häusern aus den Jahren 1940 bis 1970 sowie Neubauten aus dem Jahr 2001 und jünger. Die WAG-Wohnungen variieren von 35 m² bis 135 m² und bieten modernen Wohnkomfort durch Liftzubauten, Parkplätze und Balkone. In der Nähe liegt der Hummelhofwald mit der Wellnessoase „Hummelhof“, ideal für ein vielfältiges Freizeitangebot.

Die hervorragende Infrastruktur umfasst umfassende Nahversorgung, zahlreiche Gewerbebetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten wie den Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind die Innenstadt, der Hauptbahnhof und große Einkaufszentren wie die „PlusCity“ schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A1 und A7 bieten eine zügige Verbindung nach Wien und Salzburg.

Umfeld

Der Stadtteil Bindermichl liegt im Südwesten von Linz und bietet eine ruhige, grüne Umgebung. Er ist gut angebunden mit öffentlichen Verkehrsmitteln und befindet sich in der Nähe wichtiger Verkehrsachsen wie der Autobahn A1 Richtung Wien und der A7 Richtung Salzburg.

Natur pur!

Der Stadtteil Bindermichl in Linz zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus, die von weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten geprägt ist. In der Umgebung befinden sich der Hummelhofwald, ideal für Spaziergänge und Wellness, sowie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit vielfältigen Kinderspielflächen. Auch das nahe gelegene Erholungsgebiet Wasserwald bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in einer grünen Umgebung.

Infrastruktur

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Der Stadtteil Bindermichl bietet eine umfassende Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten und Bäckereien. Direkt in der Umgebung finden sich Restaurants, Cafés und kleine Läden, die den täglichen Bedarf decken. Größere

Einkaufszentren wie die „PlusCity“ sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine Vielzahl von Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

- **Soziales:**

Bindermichl verfügt über eine solide soziale Infrastruktur, die alle wichtigen Aspekte des täglichen Lebens abdeckt. Dazu gehören mehrere Kindergärten, Schulen aller Altersstufen sowie Gesundheitsversorgung durch lokale Ärzte und Apotheken. Zudem sorgen Einrichtungen wie Banken und Poststellen für eine bequeme Erledigung alltäglicher Angelegenheiten.

- **Verkehrsanbindungen:**

Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit schnellen Bus- und Straßenbahnverbindungen, die eine direkte Erreichbarkeit der Linzer Innenstadt und des Hauptbahnhofs ermöglichen. Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung nach Wien und Salzburg sowie zu anderen wichtigen Zielorten.

- **Kultur:**

In Bindermichl finden Kulturinteressierte vielfältige Angebote wie das Volkshaus, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Veranstaltungen für die Gemeinschaft organisiert. Die Stadtbücherei bietet nicht nur eine umfangreiche Buchauswahl, sondern auch Programme und Lesungen, die zur kulturellen Vielfalt des Stadtteils beitragen.

- **Sport und Erholung:**

Der Stadtteil bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung. Der Hummelhofwald und der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof sind ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Der Sportpark Lissfeld bietet umfassende

Sporteinrichtungen für verschiedene Disziplinen, während das Erholungsgebiet Wasserwald zusätzliche Erholungsräume bietet. Diese grünen Flächen und Sporteinrichtungen fördern eine aktive und gesunde Lebensweise.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 555,05

Baukostenzuschuss/Kaution: € 2.220,20

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobiliensuche: [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 <175m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Kindergarten <175m

Schule <400m

Universität <2.125m

Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <225m
Polizei <1.925m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <1.300m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <225m
Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap