

**3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im nachgefragten Stadtteil  
Bindermichl - OED – Zibermayrstraße 33 - Verfügbar ab  
01.02.2026!**



Küche

**Objektnummer: 6650/28629**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	69,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Gesamtmiete</b>	848,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	555,84 €
<b>Kaltmiete</b>	771,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,29 €
<b>USt.:</b>	77,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

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

T +43 (0)50 338 6010

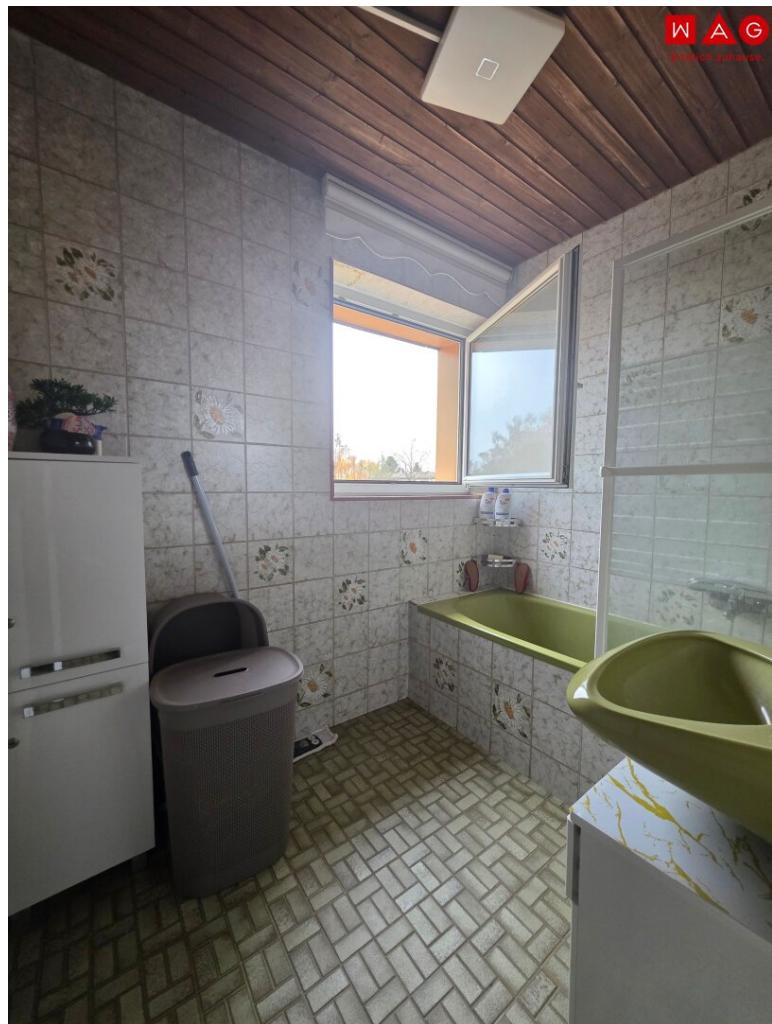
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

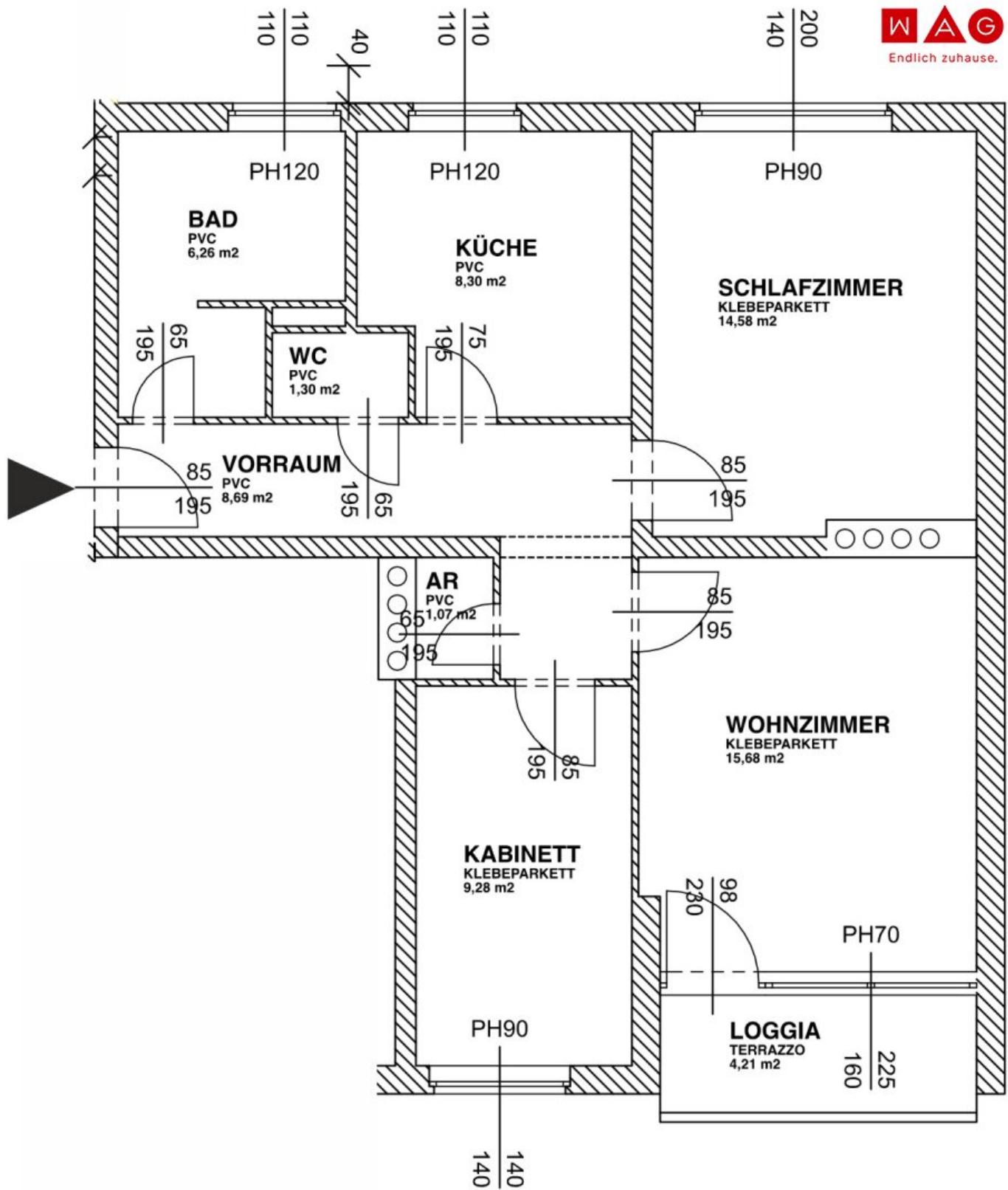


**WAG**  
Endlich zuhause.









# Objektbeschreibung

## Linz / Oed / Zibermayrstraße 33 :

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Linz erwartet Sie diese einladende und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 69,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch helle, freundliche Räume sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die perfekten Wohnkomfort ermöglicht.

### Raumaufteilung im Detail:

- **Vorraum (8,69 m<sup>2</sup>):** Großzügig gestaltet, zentraler Zugang zu allen Räumen, ideal für Garderobe.
- Badezimmer (6,26 m<sup>2</sup>): Helles, gut geschnittenes Badezimmer mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Badmöbel.
- WC separat (1,30 m<sup>2</sup>): Praktisch getrennt vom Badezimmer.
- Küche separat (8,30 m<sup>2</sup>): Perfekte Größe für eine Vollküche; Platz für Essbereich, ideal für täglichen Kochkomfort.
- Schlafzimmer (14,58 m<sup>2</sup>): Ruhig gelegen, bietet Platz für Doppelbett und großen Kleiderschrank.
- Kinderzimmer / Kabinett (9,28 m<sup>2</sup>): Optimal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar.
- Wohnzimmer (15,68 m<sup>2</sup>): Herzstück der Wohnung – hell, einladend, vielseitig einrichtbar.
- Abstellraum (1,07 m<sup>2</sup>): Perfekt für Haushaltsgeräte, Vorräte oder Stauraum.

- Loggia (4,21 m<sup>2</sup>): Charmanter Außenbereich mit Platz für Sitzmöbel und Pflanzen – ideal zum Entspannen.

### **Highlights der Wohnung:**

- durchdachte, zentral begehbarer Raum aufteilung
- helle und freundliche Wohnräume
- Loggia für zusätzlichen Wohnkomfort
- separates WC
- ruhige, aber zentrale Lage
- ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

### **Mietkondition**

**Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: 948,56 €**

*(Strom nicht inkludiert)*

**Kaution / BKZ: 3.794,24 €**

**Verfügbarkeit:** ab 01.02.2026

Die Wohnung bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, kombiniert mit einer modernen Raum aufteilung und einer beliebten Linzer Lage.

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-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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap