

**GENERALSANIERUNG! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit
Balkon in 4020 Linz – Waldmüllergang 8a - beziehbar ab
01.04.2026**



Außenansicht

Objektnummer: 6650/9496

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldmüllergang 8a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	696,81 €
Kaltmiete (netto)	472,88 €
Kaltmiete	633,47 €
Betriebskosten:	160,52 €
USt.:	63,34 €

Ihr Ansprechpartner

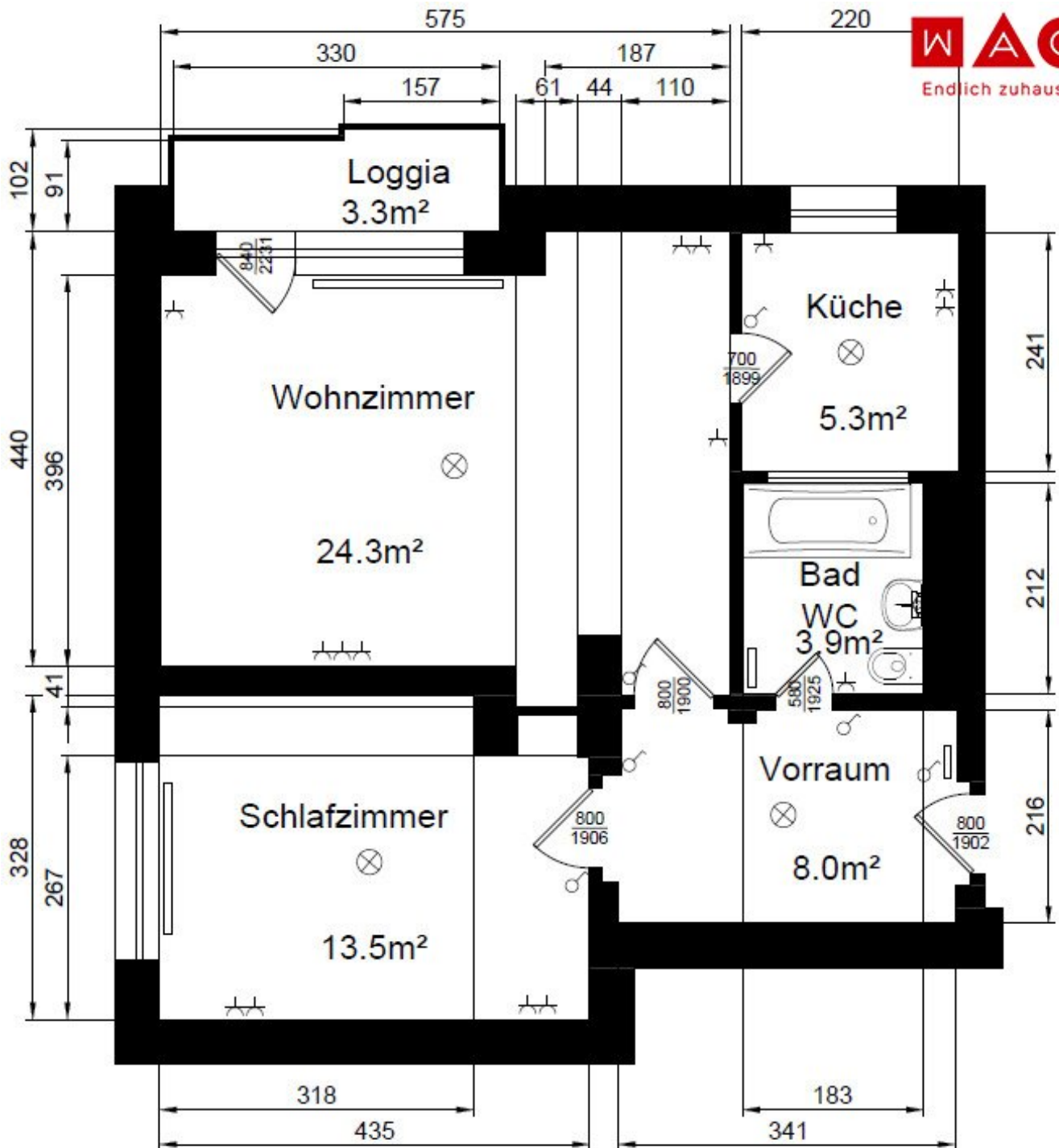
Team Vermietung 3

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.





Objektbeschreibung

Linz-Oed / Bindermichl / Spallerhof / Waldmüllergang 8a :

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 59,11 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in ruhiger Lage in 4020 Linz. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen gemütlichen Balkon mit 4,20 m², der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ideal geeignet für Singles oder Paare, die eine praktische und leistbare Wohnung in angenehmer Wohnlage suchen.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung

- Vorzimmer: 8,00 m²
- Wohnzimmer: 24,30 m²
- Schlafzimmer: 13,50 m²
- Küche: 5,30 m²
- Badezimmer: 3,90 m²
- Balkon: 3,30 m²
- Gesamtwohnfläche: 58,30 m

Highlights

- Attraktive 2-Zimmer-Aufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit 24,16 m²
- Balkon mit 4,20 m²
- Praktisches Vorzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Gepflegtes Wohnhaus
- Leistbare Gesamtmiete

Mietkonditionen

- Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 696,81
(exkl. Strom, Heizung und Warmwasser)
- Kautions/Baukostenzuschuss: € 2.787,24

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **01.04.2026** zur Verfügung.

GENERALSANIERUNG (März 2026) :

- Böden werden komplett erneuert
- Wohnung wird neu gestrichen
- Türzargen werden lackiert
- Neue Innentüren

- Badezimmer und WC werden komplett erneuert

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 <125m
Apotheke <200m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Kindergarten <150m
Schule <375m
Universität <2.075m
Höhere Schule <3.350m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <200m

Polizei <1.975m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <275m

Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap