

**GENERALSANIERUNG! Praktische 2-Raum Wohnung im beliebten Wohngebiet Spallerhof mit traumhafter Grünlage! Entspannen auf der gemütlichen Loggia!**



Schlafzimmer KI-bearbeitet

**Objektnummer: 6650/7151**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hornikweg 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	63,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	897,89 €
Kaltmiete (netto)	582,77 €
Kaltmiete	745,23 €
Betriebskosten:	162,26 €
Heizkosten:	66,19 €
USt.:	86,47 €

## 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.



WAG  
Endlich zuhause.



WAG  
Endlich zuhause.

KI-bearbeitet





# Objektbeschreibung

## Linz / Spallerhof / Hornikweg 4 2.OG Top 8

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Hornikweg und verfügt über ca. 63,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die noch saniert wird.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zur Loggia bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Generalsanierung:

- der Boden wird in der ganzen Wohnung erneuert
- die komplette Wohnung wird neu ausgemalt
- Holzdecken werden in der gesamten Wohnung entfernt
- Badewanne wird neu eingebaut
- die Fliesen im Bad werden erneuert
- WC wird erneuert
- Strom wird überprüft, Fenster werden neu eingestellt
- Fliesenspiegel in der Küche wird entfernt

### Raumaufteilung & Highlights

#### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Heller Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC getrennt
- Praktischer Abstellraum

**Highlights:**

- Loggia mit Blick ins Grüne
- Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumnutzung
- Getrenntes WC
- Gute Belichtung durch große Fensterflächen
- Inkl. Heizung & Warmwasser in der Miete
- Ruhige Lage im Spallerhof

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Linzer Stadtteil Spallerhof (Hornikweg), einer beliebten und gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in die Linzer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung. Grünflächen und Naherholungsbereiche bieten zusätzlich einen hohen Wohnwert und laden zur Erholung im Freien ein.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige.

## Mietkonditionen

- Gesamtmiete: € 897,89 / Monat  
(inkl. Betriebskosten, USt, Heizung und Warmwasser)
- Strom: separat vom Mieter zu bezahlen
- Kautions: € 3.591,56

## Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab 01.05.2026** zur Verfügung

**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 <575m

Apotheke <575m

Klinik <2.100m

Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <175m

Schule <300m

Universität <2.950m

Höhere Schule <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <150m

Polizei <2.075m

### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <775m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap