

**Großzügige 2-Raum Wohnung mit Loggia in einem attraktiven Stadtviertel (Linz/Spallerhof) mit urbanem Charakter und vielseitiger Infrastruktur!**



Loggia mit Ausblick

**Objektnummer: 6650/11330**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	68,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	831,82 €
Kaltmiete (netto)	505,05 €
Kaltmiete	681,24 €
Betriebskosten:	176,03 €
Heizkosten:	69,86 €
USt.:	80,72 €

## 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.

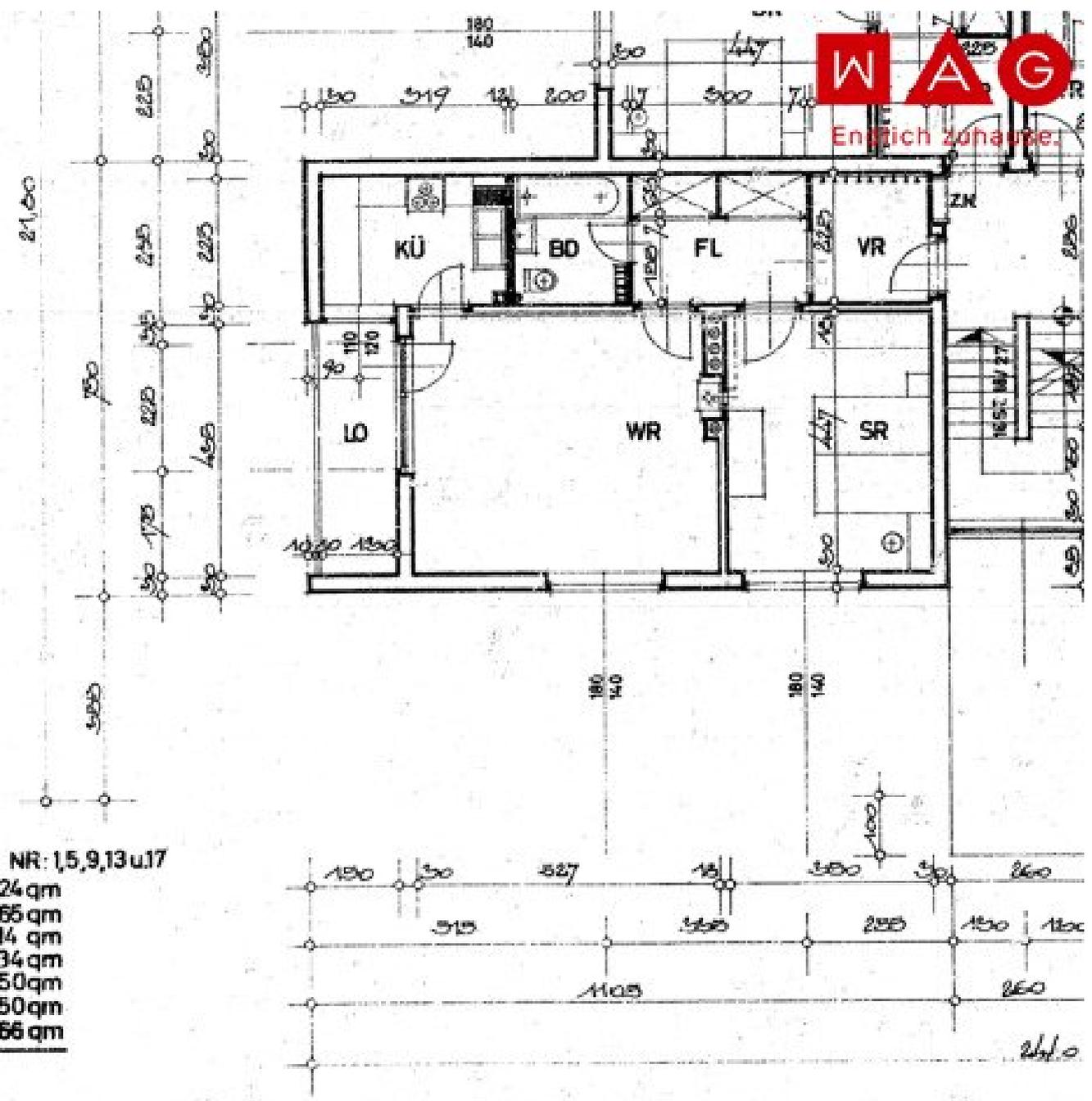








Enrich zoharce.



ING NR: 1,5,9,13 u.17

- 23,24qm
- 5,66qm
- 7,14qm
- 4,34qm
- 6,50qm
- 4,50qm
- 5,66qm

## Objektbeschreibung

### Linz / Spallerhof / Niedernhart / Kopernikusstraße 26 :

Der Stadtteil **Spallerhof** im Linzer Süden verbindet urbanes Wohnen mit viel Grünraum und einer hervorragenden Infrastruktur. Die WAG bietet hier Wohnungen unterschiedlicher Größen zwischen rund 40 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> an – in gepflegten Altbeständen ebenso wie in sanierten Neubauten mit modernen Ausstattungen wie Balkonen, Aufzügen und Tiefgaragen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Landschaftspark BinderMichl-Spallerhof**, einem großzügigen Naherholungsgebiet mit weitläufigen Wiesen, Spielplätzen und Spazierwegen. Auch der **Wasserwald** ist schnell erreichbar und bietet weitere Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Dank der guten öffentlichen Anbindung sowie zahlreicher Nahversorger, Schulen und medizinischer Einrichtungen ist Spallerhof sowohl für Familien als auch für Senioren und Berufspendler äußerst attraktiv.

#### Umfeld

Zentrale Lage mit viel Grün

Spallerhof liegt im südlichen Stadtgebiet von Linz, eingebettet zwischen der Unionstraße, der Wiener Straße und dem Naherholungsgebiet BinderMichl-Spallerhof.

#### Natur pur!

Trotz der urbanen Lage bietet das Viertel überraschend viel Natur: der benachbarte **Landschaftspark** ist ein Herzstück des Bezirks und durchzieht BinderMichl und Spallerhof mit großzügigem Grün, Teichen und schattigen Wegen. Auch zum beliebten **Wasserwald** ist es nicht weit – ein weiterer Ort für Erholung, Sport und Spiel in freier Natur

#### Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten

In Spallerhof befinden sich zahlreiche Supermärkte (z. B. Billa, Hofer, Spar), Bäckereien und Drogerien. Im Bereich der Wiener Straße sowie rund um die Unionstraße hat sich ein lebendiger Branchenmix aus Gastronomie, Handel und Dienstleistung etabliert. Für größere Shoppingtouren bietet sich die nahegelegene **PlusCity** an, die mit dem Auto oder den Öffis rasch erreichbar ist.

- Soziales

Das Gebiet ist durch mehrere **Kindergärten**, **Volksschulen** sowie eine **Mittelschule** gut für Familien geeignet. Auch **ärztliche Versorgung** ist in unmittelbarer Nähe vorhanden: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken und das **Kepler Universitätsklinikum Med Campus III** sind schnell erreichbar. Ebenso sorgen Banken, Poststellen und andere Dienstleister für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

- Verkehrsanbindungen

Spallerhof ist bestens ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden: Die **Straßenbahnlinien 1 und 2**, sowie mehrere **Buslinien** bieten eine direkte Verbindung zur Linzer Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu umliegenden Stadtteilen. Über die nahe gelegenen Autobahnauffahrten zur **A7 Mühlkreisautobahn** sowie zur **A1 Westautobahn** bestehen schnelle Verbindungen nach Wien, Salzburg und darüber hinaus.

- Kultur

Im Volkshaus Bindermichl-Spallerhof finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Kurse und Vorträge statt. Auch Vereine, Musikinitiativen und Lesungen tragen zur kulturellen Vielfalt des Stadtteils bei. Die Stadtbibliothek bietet eine breite Auswahl an Literatur sowie regelmäßige Veranstaltungen für Jung und Alt.

- Sport und Erholung

Mit dem **Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof** steht ein großer, durchgängiger Grünraum mit Wiesenflächen, Spielplätzen und Radwegen zur Verfügung. Der nahe gelegene **Sportpark Lissfeld** erweitert das Freizeitangebot mit Tennis-, Fußball- und Skateanlagen. Jogger und Spaziergänger finden im **Wasserwald** oder entlang der nahen Traun ideale Routen zur Erholung und Bewegung im Freien.

**Wohnungsmiete inkl. Aufzug, und Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 831,81**

**Kaution/ Baukostenzuschuss: € 3.327,24**

**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 <225m

Apotheke <200m

Krankenhaus <325m

Klinik <1.675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <75m

Schule <400m

Universität <2.600m

Höhere Schule <2.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <175m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <550m

Polizei <1.525m

### **Verkehr**

Bus <275m

Straßenbahn <850m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <175m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap