Lichtdurchflutete 3-Raum-DG-Wohnung in zentrumsnaher Grünlage! Garantiert hohe Wohnqualität mit der Möglichkeit die aktuelle Küche abzulösen! Ideal auch für junge Familien!



Küche (bei Bedarf zu Ablöse verfügbar)

Objektnummer: 6650/26206

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kokoschkastraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	872,17 €
Kaltmiete (netto)	561,53 €
Kaltmiete	792,96 €
Betriebskosten:	230,58 €
USt.:	79,21 €

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.










KI-bearbeitet

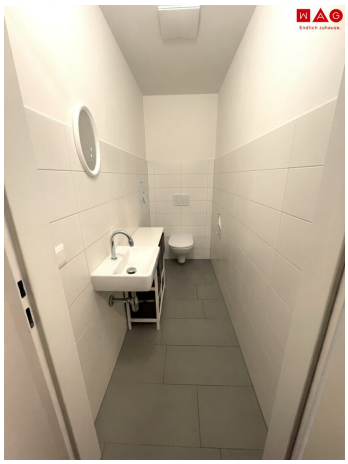



KI-bearbeitet

















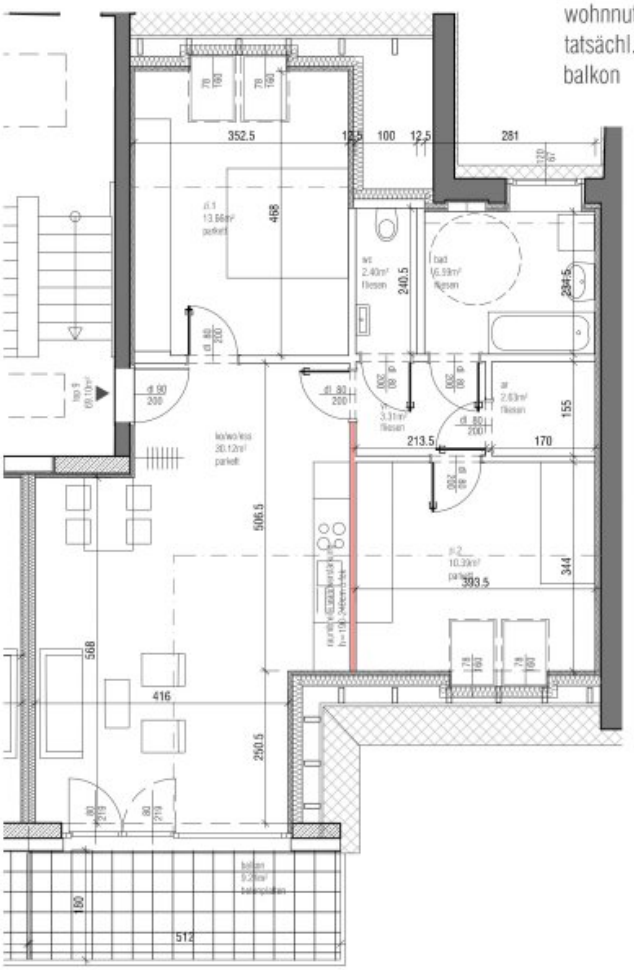

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Zukunft baut
auf Erfahrung

WAG
Endlich zuhause.

KOKOSCHKASTRASSE 7. top 9

wohnnutzfläche (bis 1,5m)	69,10 m²
tatsächl. bodenfläche	78,51 m²
balkon	9,24 m²



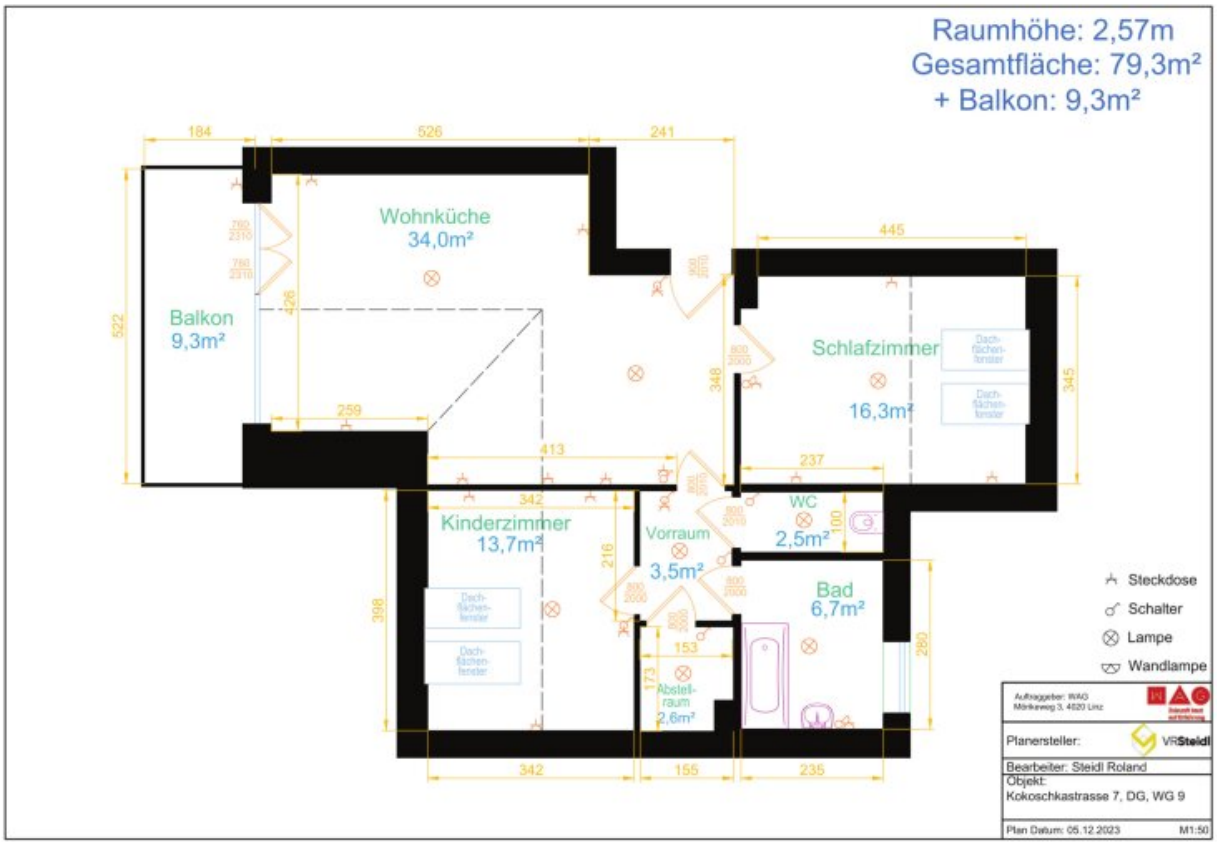
grundriss
m: 1/75

N





Endlich zuhause.



Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Oed / Kokoschkastraße 7:

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Wohnküche, Balkon, Lift und optionalem Tiefgaragenplatz in 4020 Linz

In der Kokoschkastraße 7 in 4020 Linz gelangt diese attraktive und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Wohnbereich, zwei separat begehbare Wohn- bzw. Schlafräume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einer Tiefgarage und einen zusätzlichen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert.

Mit einer angegebenen Wohnfläche von ca. 78,52 m² und einem Balkon mit ca. 9,3 m² bietet diese Wohnung ein angenehmes Wohnambiente und ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder individuelle Wohnbedürfnisse suchen.

Es besteht die Möglichkeit die aktuelle Küche abzulösen!

Wohnen und Wohlfühlen

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 34,0 m². Sie bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essbereich und schafft damit einen zentralen Treffpunkt für den Alltag und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Durch die großzügige Dimensionierung lässt sich der Raum individuell gestalten und optimal in verschiedene Wohnbereiche unterteilen.

Vom Wohnbereich aus gelangt man in die weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Die beiden zusätzlichen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- **Großzügige Wohnküche – ca. 34,0 m²:** Viel Platz für eine individuelle Küchen- und Wohnraumgestaltung sowie einen gemütlichen Essbereich.

- **Schlafzimmer – ca. 16,3 m²:** Ein geräumiger Rückzugsort mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und weitere Einrichtungsmöglichkeiten.

- **Kinderzimmer – ca. 13,7 m²:** Ideal als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum.

- **Badezimmer – ca. 6,7 m²:** Separater Sanitärbereich mit ausreichend Platz für die vorhandene Badeinrichtung.

- **Separates WC – ca. 2,5 m²:** Praktisch vom Badezimmer getrennt und somit besonders komfortabel im Alltag.

- **Vorraum – ca. 3,5 m²:** Erschließt die einzelnen Wohnbereiche und bietet Zugang zu den Räumlichkeiten.

- **Abstellraum – ca. 2,6 m²:** Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und diverse Alltagsgegenstände.

Balkon und zusätzlicher Freiraum

Ein besonderes Highlight ist der ca. 9,3 m² große Balkon. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit, Pflanzen oder einen kleinen Frühstücksbereich im Freien.

Ob zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag, für den Morgenkaffee oder für gemütliche Stunden an der frischen Luft – der Balkon erweitert die Wohnung um einen wertvollen Außenbereich.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine Raumhöhe von ca. 2,57 m.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen:

- Dachgeschosslage
- Aufzug im Gebäude
- Balkon mit ca. 9,3 m²
- Drei Zimmer inklusive großzügiger Wohnküche
- Separates WC
- Eigenständiger Abstellraum
- Praktische und gut nutzbare Raumaufteilung
- Tiefgaragenstellplatz

Lage

Durch die Lage in Linz eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien und Berufstätige, die einen gut aufgeteilten Wohnraum mit zusätzlichem Freiraum suchen.

Mietkonditionen und Kosten

- **Monatliche Miete:** € 872,17 inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer
- **Tiefgaragenstellplatz:** € 70,00 monatlich
- **Gesamtmiete inklusive Tiefgarage:** € 942,17 monatlich

- **Kaution:** € 404,89

- **Baukostenzuschuss: € 3.363,79**

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist ab **01.12.2026** verfügbar.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

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 <225m
Apotheke <200m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.025m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <225m
Universität <1.450m
Höhere Schule <4.325m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <375m
Geldautomat <375m
Post <725m
Polizei <1.200m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <1.325m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap