

Sehr gut geschnittene 3-Raum-Wohnung mit Loggia in Linz/Muldenstraße Spallerhof!



Objektnummer: 6650/11726

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	75,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	951,02 €
Kaltmiete (netto)	590,79 €
Kaltmiete	779,67 €
Betriebskosten:	188,69 €
Heizkosten:	79,57 €
USt.:	91,78 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

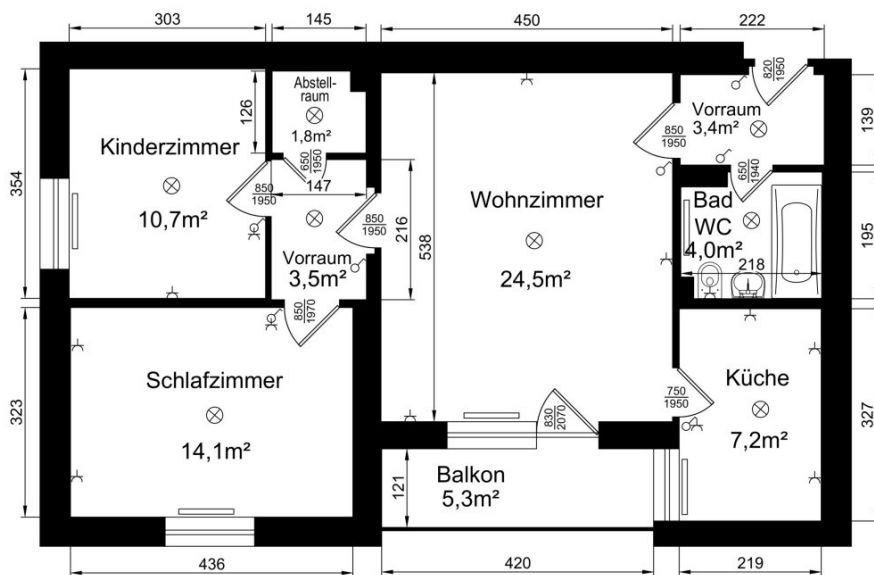
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raumhöhe: 2,56m
Gesamtfläche: 69,2m²
+ Balkon: 5,3m²



Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	WAG Englisch zu Hause.
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Kopernikusstrasse 32, 3.OG, WG 15	
Plan Datum: 04.02.2025	M1:50

Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Kopernikusstraße 32 :

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.

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. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Lift, Kabel-TV und MwSt.: € 951,02

Kautions- und Baukostenzuschuss: € 3.725,76

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 <300m
Apotheke <300m
Krankenhaus <350m
Klinik <1.575m

Kinder & Schulen

Kindergarten <150m
Schule <450m
Universität <2.725m
Höhere Schule <2.800m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <300m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <1.525m

Verkehr

Bus <225m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <925m
Autobahnanschluss <150m
Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap