

**Geförderte Neubauwohnungen in generalsanierten  
Gemäuern - moderne Grundrisse - Zentrale Lage mitten  
am nachgefragten Bindermichl, Stadlerstraße 3**



**Objektnummer: 6650/28261**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	66,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	939,97 €
Kaltmiete (netto)	593,10 €
Kaltmiete	784,24 €
Betriebskosten:	191,14 €
Heizkosten:	66,64 €
USt.:	89,09 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 2

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

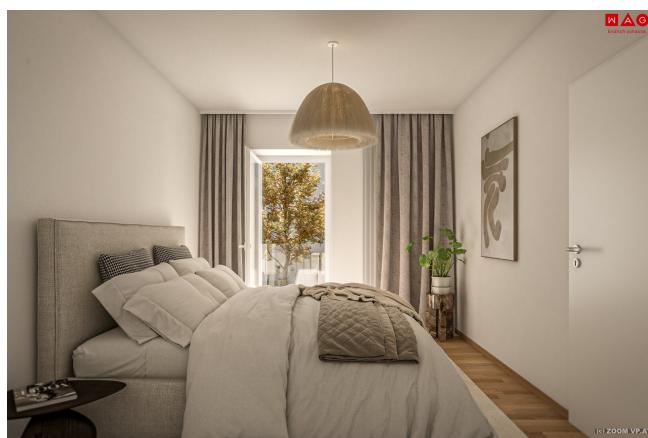
T +43 (0)50 338 6012

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



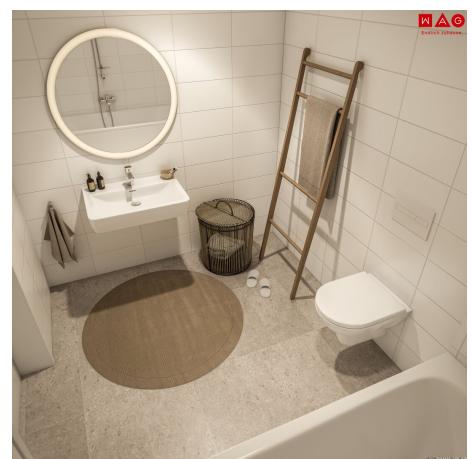
WAG  
Einfamilienhäuser

(c) ZOOM VP.AT



WAG

(c) ZOOM VP.AT



WAG

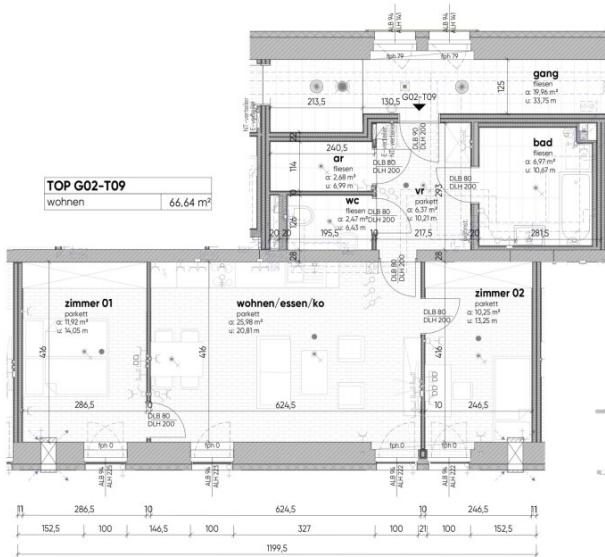
(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



legende  
elektrotechnik

- ✓ Aussenleiter
- ✓ Wechselfrequenz
- ✓ Feuerlöscher
- ✓ Schuko-Schuko 1-Fach
- ✓ Schuko-Schuko 2-Fach
- ✓ Schuko-Schuko FFR
- ✓ Kabelkanal
- ✓ Kabelschlauch
- ✓ Steckdose
- ✓ Dimmer
- Taster 1-Fach
- Jalousiezylinder
- Jalousie
- Wandschalter (Ausfall)
- Deckenleuchte (Ausfall)

- Jalousiemotor
- M-Steckdose / Schaltern
- Druckknopfdrücker magnetische Schalt
- Druckknopfdrücker PVA
- Lüftungsventil
- ABL Ventilator / Lühe

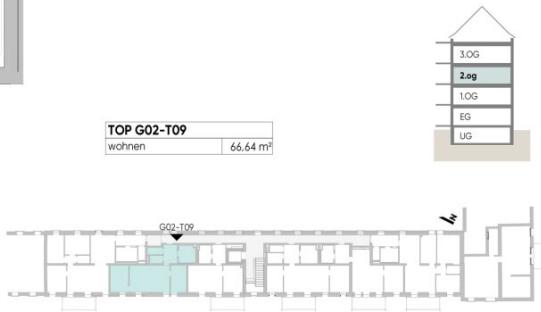
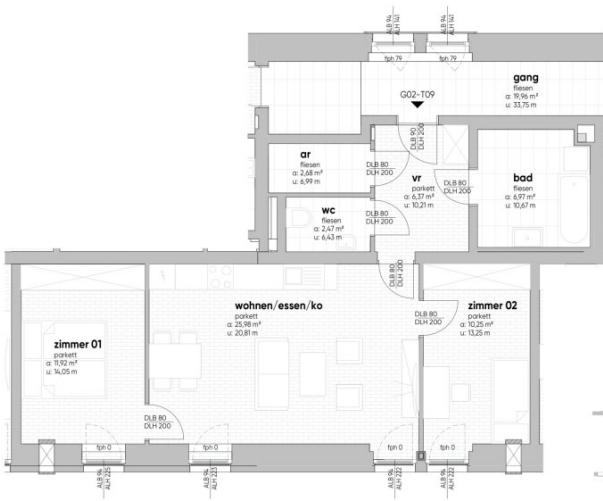
BH = Bad  
BH = Badkarte  
DA = Duschkabine  
AS = Ablassstutzen  
G02 = Gemüsegroß





ausbau stadlerstraße  
3-5

wohnung top  
**G02-T09 ohne**  
**technik**  
2025-02-04



[www.wag.at](http://www.wag.at)

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen mit Charme – generalsanierte Wohnungen in Linz-Bindermichl

Im beliebten Stadtteil Bindermichl, im Westen von Linz, wurde eine mehrgeschoßige Wohnanlage aus den 1940er Jahren umfassend generalsaniert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Insgesamt 19 hochwertig sanierte **NEUBAU-Wohnungen** wurden lichtdurchflutet nach Südwesten ausgerichtet und mit modernen Ausstattungen an die Ansprüche zeitgemäßen Wohnens angepasst.

Die **Wohnflächen von 48 bis 102 m<sup>2</sup>** bieten flexible Grundrisse für individuelle Wohnbedürfnisse – ideal für Singles, Paare und Familien. Bestehende Fensteröffnungen wurden zu Terrassentüren erweitert und führen auf neu errichtete Balkone, die zum Entspannen im Freien einladen.

Alle Wohnungen sind **barrierefrei per Lift erreichbar**. Ergänzt wird das Wohnangebot durch praktische Abstellräume, großzügige Fahrradstellflächen sowie eine **neue Tiefgarage** im angrenzenden Baukörper.

**Stadlerstraße – ein Zuhause mit Geschichte, Komfort und Lebensqualität.**

Wohnung Top 9, 2. Stock:

monatliche Miete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten, Aufzug, Kabel-TV sowie MwSt: € 862,66

monatliche Pauschale Heizung und Warmwasser inkl. MwSt.: € 77,31

monatliche Miete TG-Stellplatz inkl. MwSt.: € 113,81

Baukostenbetrag: € 4.000,21

**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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <250m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap