

**Qualitatives Wohnen mit Weitblick inkl. energieeffizienter  
Kühl-/ und Heizanlage im nachgefragten Stadtteil OED  
welcher durch hervorragende Infrastruktur begeistert!**



**Objektnummer: 6650/28346**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Landwiedstraße 118               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,37 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,80 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61                          |
| Gesamtmiete                   | 735,93 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 524,39 €                         |
| Kaltmiete                     | 669,03 €                         |
| Betriebskosten:               | 144,64 €                         |
| USt.:                         | 66,90 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

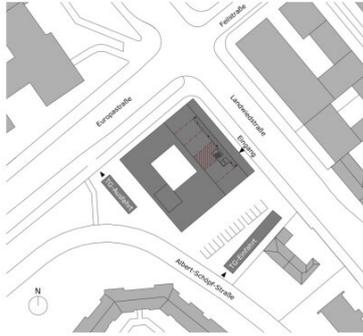
T +43 (0)50 338 6010

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





Lageplan



Wohnfläche Top10

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Wohnen+Essen  | 27.96m <sup>2</sup>       |
| Schlafen      | 12.15m <sup>2</sup>       |
| Bad           | 6.28m <sup>2</sup>        |
| Garderobe     | 4.45m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>50.84m<sup>2</sup></b> |
| Loggia        | 7.53m <sup>2</sup>        |
| Kellerabteil  | 2.80m <sup>2</sup>        |

BV HAUS WAG



Landwiedstraße 120 | 4020 Linz

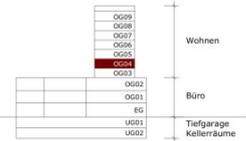
Vermarktung Wohnen

Grundriss OG04

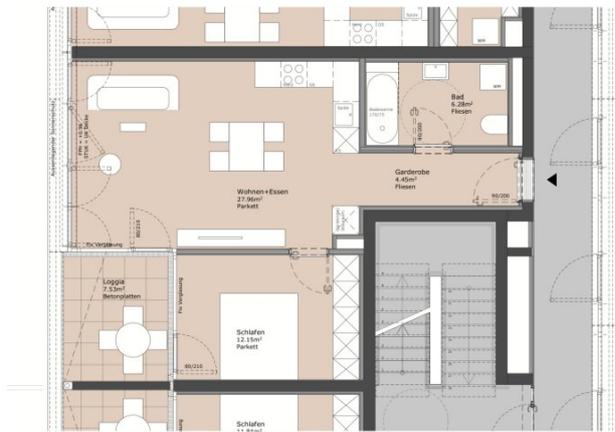
01.09.2022

Top10 - 2 Zimmer

Übersicht Schnitt



Grundriss 1zu75



## Objektbeschreibung

Linz/Oed/Landwiedstraße 118

Die Wohnungen in der Landwiedstraße liegen zwischen den Stadtteilen Bindermichl und Linz/OED, in einer ruhigen und beliebten Wohngegend.

Mehrere Erholungs- und Parkanlagen wie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit zahlreichen unterschiedlichen Kinderspielflächen oder der beliebte Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der „Wellnessoase Hummelhof“, befinden sich in Ihrer Nähe. Mit dem „Sportpark Lissfeld“ steht Ihnen im Umfeld eine attraktive Sportstätte für verschiedenste Sportarten – indoor und outdoor – zur Verfügung. Auch das Erholungsgebiet Wasserwald ist nicht weit von Ihrer Wohnung entfernt.

Diverse Ärzte, das Ärztezentrum im Forum Oed, mehrere Schulen aller Schulstufen, Kindergärten, Volkshaus, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen.

Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in Ihrem direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die gute Verkehrsanbindung.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten.

Das beliebte Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen (Fach-)Märkte in Leonding/Hart sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen.

Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind mit dem Auto in wenigen Minuten zugänglich.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt. € 735,94 (kalt)

Heizung und Warmwasser inkl. MwSt. €53,48

Tiefgarage inkl. MwSt.: € 101,20

Gesamt: € 890,62

Baukostenzuschuss/ Kaution: € 3562,48

**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 <275m

Apotheke <325m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <100m

Universität <1.525m

Höhere Schule <4.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.175m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <575m

Polizei <1.425m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <800m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap