

Sehr gut geschnittene 2-Raum-Dachgeschosswohnung in zentraler und trotzdem ruhiger Lage!



Schlafzimmer

Objektnummer: 6650/6994

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Proschkogang 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	590,40 €
Kaltmiete (netto)	409,77 €
Kaltmiete	544,55 €
Betriebskosten:	134,67 €
USt.:	45,85 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

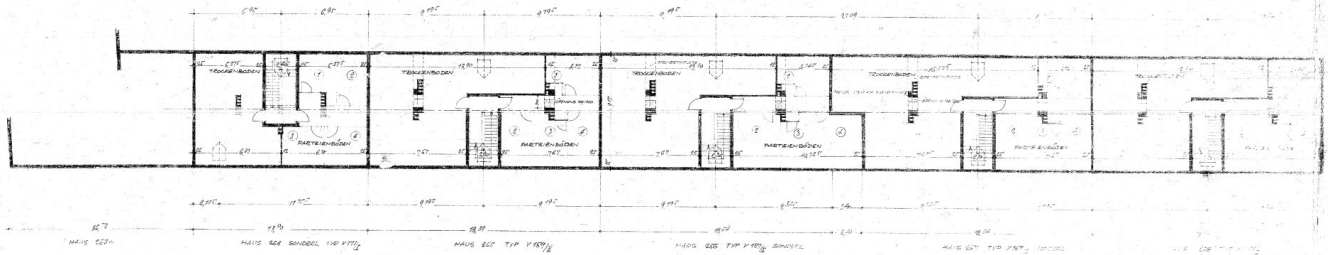
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







SPALLERHOF BAUBÜRO AN DER STU. 1. HAUSE 8/18 100
DIPLOM-INGENIEUR



ALLE DIMENSIONEN SIND IN METERN ANGEFÜHRT

Objektbeschreibung

2-Raum Wohnung in Linz/Spallerhof/Proschkogang 3

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.

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 504,45

Miete f. die Tiefgarage inkl. MwSt.: € 85,95

Gesamtmiete: € 590,40 inkl. Betriebskosten, Tiefgarage und MwSt.

Baukostenzuschuss/ Kautions gesamt: € 2.181,75

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 <550m

Apotheke <550m

Klinik <2.275m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Kindergarten <175m

Schule <125m

Universität <2.725m

Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <325m

Polizei <2.050m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <900m

Bahnhof <1.650m

Autobahnanschluss <575m

Flughafen <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap