

**Helle 3,5-Raum Wohnung in zentrumsnähe im grünen Stadtteil Oed - der Wohntraum für Ihre Familie! ACHTUNG DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IN SANIERUNG!**



Loggia

**Objektnummer: 6650/12833**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zibermayrstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	82,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	1.017,40 €
Kaltmiete (netto)	566,63 €
Kaltmiete	819,38 €
Betriebskosten:	252,62 €
Heizkosten:	97,83 €
USt.:	100,19 €

## 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.





## Objektbeschreibung

### 3,5-Zimmer Wohnung in Linz/Oed/Zibermayrstraße 25:

Im Südwesten von Linz, westlich der Landwiedstraße, liegt der Stadtteil Linz-Oed, eingebettet zwischen den Stadtteilen Keferfeld, Bindermichl und Neue Heimat. Die Siedlung bietet eine ruhige Wohnlage mit viel Grün und parkähnlichen Flächen. Bewohner:innen genießen die Vorteile einer vollständigen Infrastruktur mit Einkaufszentren, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten, Erholungsparks und Spielplätzen.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen wie dem Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof und dem Sportpark Lissfeld tragen zur hohen Lebensqualität bei. "Günstiges Wohnen trifft auf hohe Wohnqualität und schafft ein komfortables und lebenswertes Zuhause."

Die zahlreichen Geschäfte, Nahversorger, Restaurants und Cafés im direkten Wohnumfeld ermöglichen tägliche Besorgungen auf kurzem Wege. Die exzellente Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die Autobahn nach Wien oder Salzburg, bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Linz-Oed kombiniert städtische Annehmlichkeiten mit naturnahem Wohnen und ist damit ideal für alle Zielgruppen.

#### Umfeld

Der nordwestliche Teil von Oed bietet locker bebaute Siedlungsabschnitte mit parkähnlichen Grünflächen, die Ruhe und Erholung bieten. Die Nähe zur Pyhrnbahn und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Linz-Oed bietet zahlreiche Naherholungsgebiete wie den Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof und den Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der "Wellnessoase Hummelhof". Diese Orte sind ideal für entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

#### Infrastruktur

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Zum Einkaufen lädt das kleine Shopping Center in der Europastraße ein. Zudem sind die Plus City und die Geschäfte am Harter Plateau, Leonding, gut erreichbar. Zahlreiche Nahversorger, Apotheken sowie mehrere Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Vielfalt.

- **Soziales:**

Linz-Oed ist ideal für Familien mit vielen Kindergärten, Schulen und Horten in der Nähe. Ein Ärztezentrum und Seniorenwohnheime gewährleisten eine umfassende soziale Infrastruktur.

- **Verkehrsanbindungen:**

Dank der Nähe zur Pyhrnautobahn und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist Linz-Oed hervorragend mit dem Zentrum von Linz und den umliegenden Regionen verbunden.

- **Sport und Erholung:**

Linz-Oed ist ein Paradies für Sport- und Erholungsbegeisterte mit zahlreichen Spiel- und Sportanlagen, dem Sportpark Lissfeld und verschiedenen Parks und Naturgebieten. Sportvereine fördern den Gemeinschaftssinn und bieten viele Möglichkeiten, neue Kontakte zu knüpfen

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: € 1.017,40

Baukostenzuschuss/Kautionsgesamt € 3.962,04

**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 <300m  
Klinik <1.625m  
Krankenhaus <2.050m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <175m  
Schule <325m  
Universität <975m  
Höhere Schule <4.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <1.375m

### **Sonstige**

Bank <550m  
Geldautomat <550m  
Post <550m  
Polizei <1.525m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <850m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.325m  
Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap