

**Moderne, barrierefreie 2-Zimmer-Mietwohnung in der
Rosenbauerstraße mit großzügiger Loggia – ein ideales
Zuhause zum Wohlfühlen.**



Objektnummer: 7062/441

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenbauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,65 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,09 m ²
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	795,00 €
Kaltmiete (netto)	493,99 €
Kaltmiete	665,68 €
Betriebskosten:	171,69 €
Heizkosten:	54,10 €
USt.:	75,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

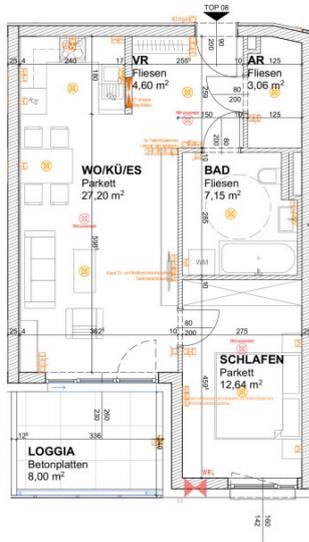
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







GRUNDRISS | M 1:75

TOP 08/Haus 3/1. OG/2 Zimmer
Wohnfläche 54,65 m²
Loggia 8,00 m²
Kellerabteil 3,09 m²



- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass
- Leuchtstrahlrohr (mit Vorwarn) für Feuer/Brandmelder
- Multimediaanschlusdose
- Schuhschleuse
- Serienschalter
- Taster
- Ausmacher
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Sprechanlage Innenstelle
- Raumthermostat
- Rauchmelder universell
- Wandbeleuchtung aussen
- WRL Wohnraumfüllung



LAGEPLAN | M 1:500



Objektbeschreibung

Gefördertes Wohnen in der Rosenbauerstraße

Im Linzer Stadtteil Spallerhof entstehen 25 barrierefreie Mietwohnungen (47–79 m²) mit Loggien oder Eigengärten im Erdgeschoß. Lift, Fußbodenheizung, Fahrradabstellplätze und Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen sorgen für Komfort und Mobilität.

Wohnung Nr. 8, 1 OG, 54,65 m² + 8,00 m² Loggia

monatliche Kaltmiete inkl. Betriebskosten, Aufzug und USt. € 732,25

monatlich Heizung und Warmwasser als Pauschale inkl. USt. € 62,75

monatliche Miete für den Stapelparkplatz inkl. USt. € 80,00

Gesamtkosten (Miete, Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Parkplatz, Ust.): € 875,00

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

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 <1.250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m
Schule <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <750m
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap