

**Sehr moderne und attraktive Wohnung in schöner
Grünlage - nahe am Zentrum - Nachbarschaftliches
Umfeld!**



Badezimmer

Objektnummer: 6650/10704

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werndlstraße 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	80,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	949,11 €
Kaltmiete (netto)	631,31 €
Kaltmiete	868,89 €
Betriebskosten:	237,58 €
USt.:	80,22 €

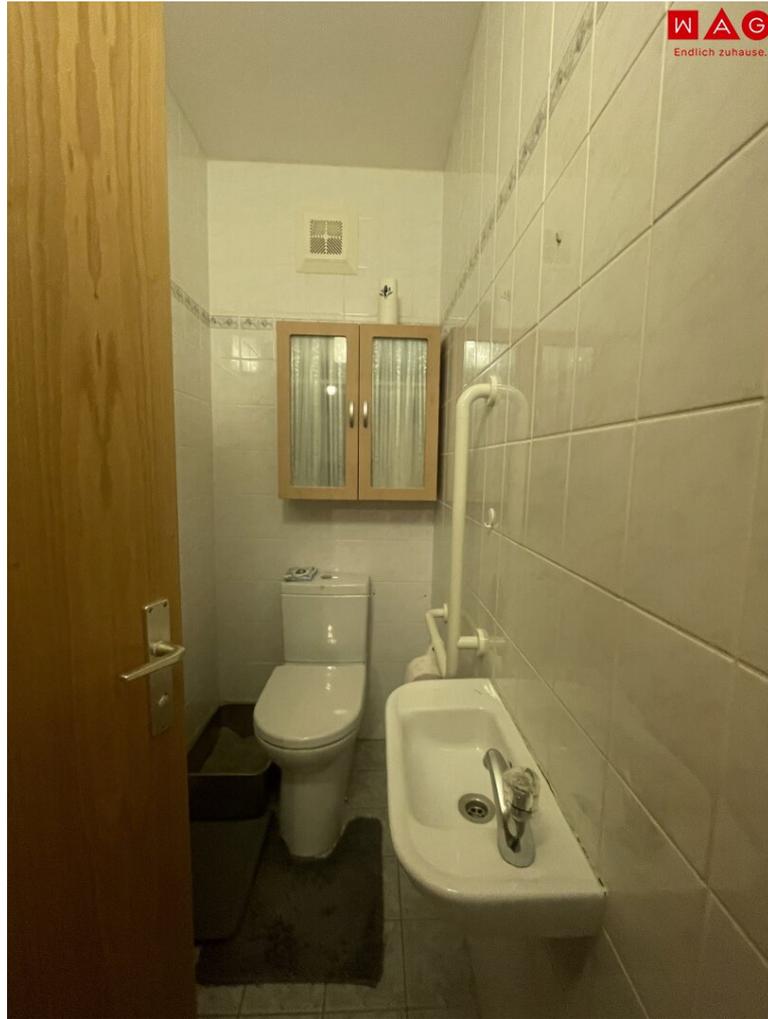
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

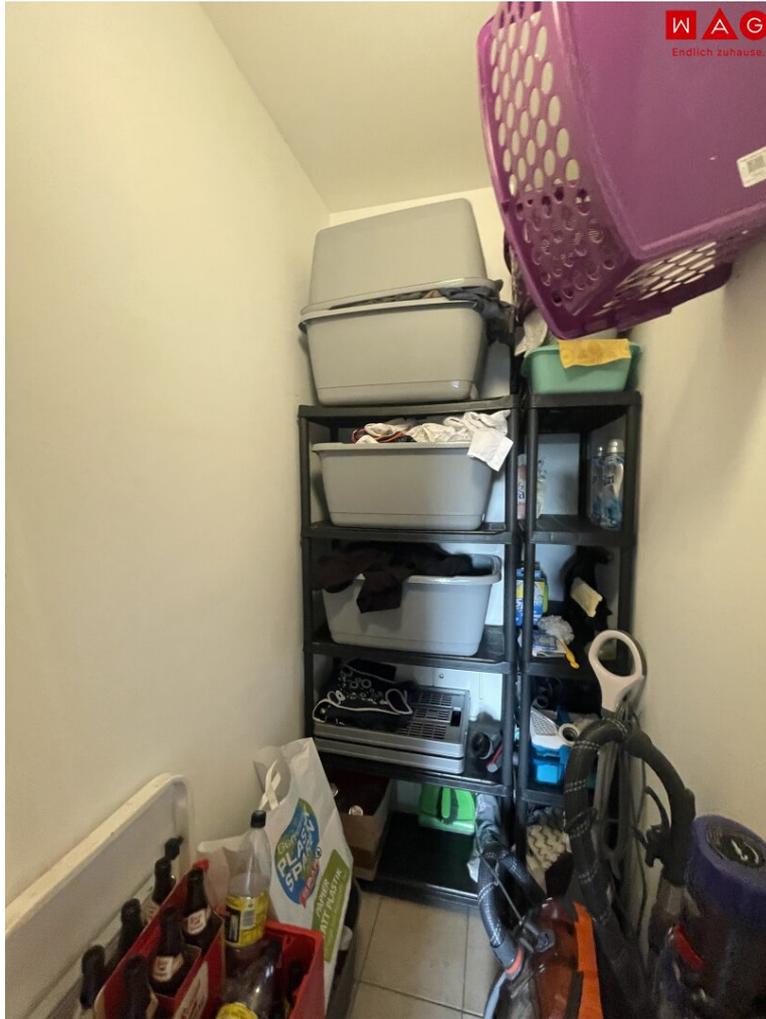
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Landwiedstraße 120
4020 Linz

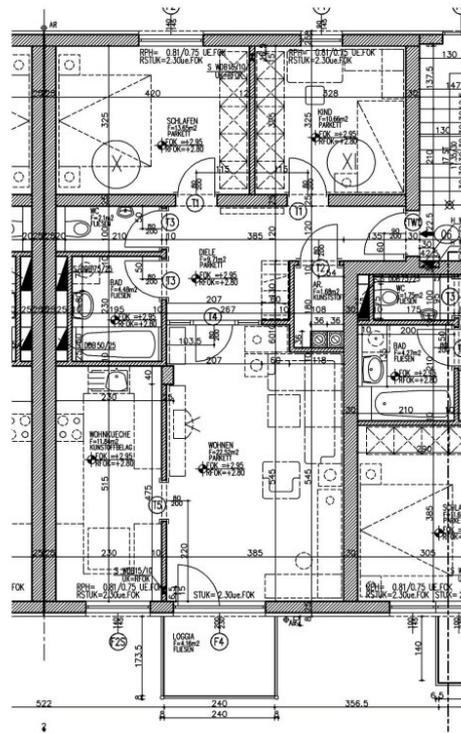
T +43 (0)50 338 6010

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









Adresse:
4020 Linz, Donau
Werdnstraße 50, 52, 54, 56, 58
Obj.Nr.: 475

Wohnung:
Werdnstraße 54
Stiege/Geschoss:
3/1.OG
TOP 6

Flächen:	
Wohnnutzfläche	m ²
Loggia	m ²
Gesamtnutzfläche	80.82 m²
Balkon	m ²
Terrasse	m ²
Mietergarten	m ²

Sonstiges:
PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100
Datum: 04.08.200404

Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Werndlstraße 54

Der Stadtteil Bindermichl in Linz bietet eine ruhige und grüne Wohn-umgebung, geprägt von weitläufigen Innenhöfen und Häusern aus den Jahren 1940 bis 1970 sowie Neubauten aus dem Jahr 2001 und jünger. Die WAG-Wohnungen variieren von 35 m² bis 135 m² und bieten modernen Wohnkomfort durch Liftzubauten, Parkplätze und Balkone. In der Nähe liegt der Hummelhofwald mit der Wellnessoase „Hummelhof“, ideal für ein vielfältiges Freizeitangebot.

Die hervorragende Infrastruktur umfasst umfassende Nahversorgung, zahlreiche Gewerbebetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten wie den Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind die Innenstadt, der Hauptbahnhof und große Einkaufszentren wie die „PlusCity“ schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A1 und A7 bieten eine zügige Verbindung nach Wien und Salzburg.

Umfeld

Der Stadtteil Bindermichl liegt im Südwesten von Linz und bietet eine ruhige, grüne Umgebung. Er ist gut angebunden mit öffentlichen Verkehrsmitteln und befindet sich in der Nähe wichtiger Verkehrsachsen wie der Autobahn A1 Richtung Wien und der A7 Richtung Salzburg.

Natur pur!

Der Stadtteil Bindermichl in Linz zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus, die von weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten geprägt ist. In der Umgebung befinden sich der Hummelhofwald, ideal für Spaziergänge und Wellness, sowie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit vielfältigen Kinderspielflächen. Auch das nahe gelegene Erholungsgebiet Wasserwald bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in einer grünen Umgebung.

Infrastruktur

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Der Stadtteil Bindermichl bietet eine umfassende Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten und Bäckereien. Direkt in der Umgebung finden sich Restaurants, Cafés und kleine Läden, die den täglichen Bedarf decken. Größere

Einkaufszentren wie die „PlusCity“ sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine Vielzahl von Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

- **Soziales:**

Bindermichl verfügt über eine solide soziale Infrastruktur, die alle wichtigen Aspekte des täglichen Lebens abdeckt. Dazu gehören mehrere Kindergärten, Schulen aller Altersstufen sowie Gesundheitsversorgung durch lokale Ärzte und Apotheken. Zudem sorgen Einrichtungen wie Banken und Poststellen für eine bequeme Erledigung alltäglicher Angelegenheiten.

- **Verkehrsanbindungen:**

Der Stadtteil ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit schnellen Bus- und Straßenbahnverbindungen, die eine direkte Erreichbarkeit der Linzer Innenstadt und des Hauptbahnhofs ermöglichen. Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung nach Wien und Salzburg sowie zu anderen wichtigen Zielorten.

- **Kultur:**

In Bindermichl finden Kulturinteressierte vielfältige Angebote wie das Volkshaus, das regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Veranstaltungen für die Gemeinschaft organisiert. Die Stadtbücherei bietet nicht nur eine umfangreiche Buchauswahl, sondern auch Programme und Lesungen, die zur kulturellen Vielfalt des Stadtteils beitragen.

- **Sport und Erholung:**

Der Stadtteil bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung. Der Hummelhofwald und der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof sind ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Der Sportpark Lissfeld bietet umfassende

Sporteinrichtungen für verschiedene Disziplinen, während das Erholungsgebiet Wasserwald zusätzliche Erholungsräume bietet. Diese grünen Flächen und Sporteinrichtungen fördern eine aktive und gesunde Lebensweise.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <400m

Apotheke <400m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Kindergarten <175m

Schule <150m

Universität <1.600m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <350m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <300m

Straßenbahn <1.050m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <700m

Flughafen <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap