

**Lichtdurchflutet & ruhig: 2-Zimmer-Wohnung mit
verglaster Loggia am Spallerhof – ACHTUNG WOHNUNG
WIRD NOCH SANIERT! Ab 01. Februar 2026 bezugsfertig!**



Außenanlage_01

Objektnummer: 6650/7166

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hornikweg 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	63,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Gesamtmiete	803,37 €
Kaltmiete (netto)	568,07 €
Kaltmiete	730,33 €
Betriebskosten:	126,05 €
USt.:	73,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

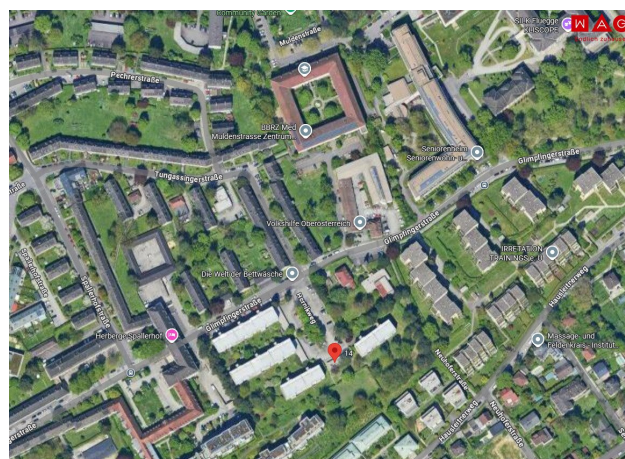
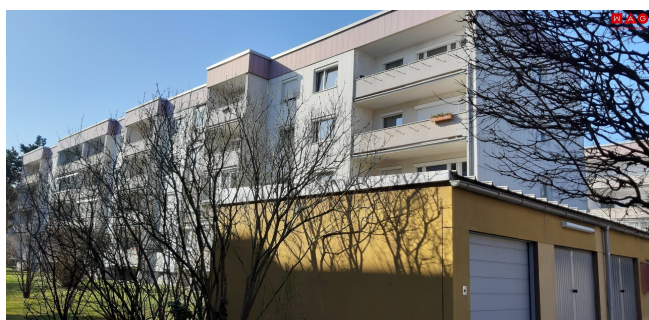
Ihr Ansprechpartner

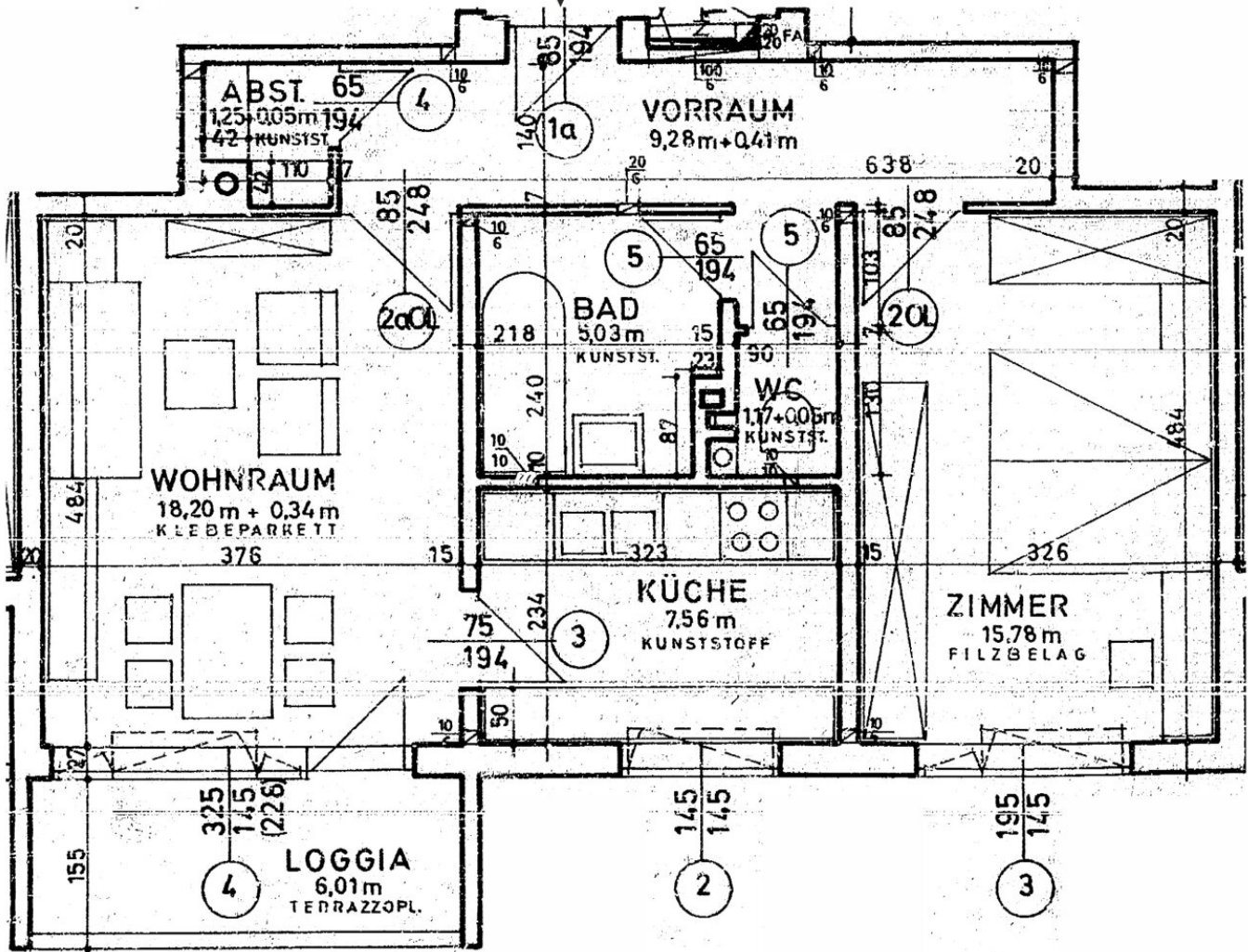
Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

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





Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Hornikweg 14:

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 63,9 m² Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Linzer Stadtteil Spallerhof. Der geräumige Wohnraum (ca. 18,5 m²) bietet Zugang zur verglasten Loggia mit knapp 6 m² – perfekt als erweiterter Wohnbereich oder zum Entspannen mit Blick ins Freie.

Die Küche ist separat begebar und hat ausreichend Platz für Stauraum oder einen kleinen Essplatz. Durch die Trennung von Bad und WC wird der Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Praktisch ist auch der zusätzliche Abstellraum, der für Haushaltsgeräte oder Vorräte genutzt werden kann.

Geplante Sanierungsmaßnahmen – Einziehen & Wohlfühlen

Die Wohnung wird umfassend modernisiert und präsentiert sich nach Abschluss der Arbeiten in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Folgende Sanierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- **Modernisierung des Badezimmers:** Anstelle der bisherigen Badewanne wird eine komfortable Dusche eingebaut – ideal für modernes Wohnen.
- **Neue Bodenbeläge:** Sämtliche Wohnräume erhalten neue, hochwertige Böden, die ein harmonisches Gesamtbild schaffen.
- **Frische Malerarbeiten:** Alle Zimmer werden neu gestrichen und in neutralen Farbtönen gestaltet.
- **Austausch von Türzargen und Türblättern:** Die Türzargen sowie sämtliche Türblätter werden vollständig erneuert und an den modernen Stil der Wohnung angepasst.

Raumaufteilung:

- Wohnraum (WR): 18,54 m² – großzügig, hell und mit direktem Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer (SZ): 15,78 m² – ruhig gelegen - perfekt für Erholung
- Küche (KÜ): 7,56 m² – praktisch geschnitten mit Platz für eine Küchenzeile inkl. Essplatz
- Badezimmer (BD): 5,03 m² – mit Badewanne
- WC: 1,22 m² - getrennte Toilette inkl. Waschbecken
- Vorraum (VR) & Flur (FL): 9,69 m² - zentrale Verbindung aller Räume, mit Stauraummöglichkeit
- Loggia (LO): 6,01 m² – überdacht und gemütlich für entspannte Stunden

Highlights:

- Aufzug im Haus
- Helle, gut strukturierte Räume
- Überdachte Loggia mit Blick ins Grüne
- Zentrale Lage in Linz-Spallerhof
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Fernwärme – effizient und kostengünstig

Details auf einen Blick:

- Verfügbar ab: 01.01.2026 nach Sanierung
- Etage: 3. Obergeschoss
- Heizung: Fernwärme
- Lift: vorhanden
- Keller: vorhanden

Mietkonditionen:

Miete inkl. Betriebskosten, Aufzug, Warmwasser, Heizung, Kabel TV und MwSt.: € 881,76

Kaution/BKZ: € 3.527,04

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 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 <600m
Apotheke <600m
Klinik <2.125m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Kindergarten <200m
Schule <300m
Universität <2.950m
Höhere Schule <3.425m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <175m
Polizei <2.050m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <625m
Bahnhof <1.525m
Autobahnanschluss <800m
Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap