

**Helle freundliche Familien-Wohnung mit 2 Kinderzimmern!  
ACHTUNG SANIERUNG IM OKTOBER 2025! MV wird auf 3  
Jahre befristet abgeschlossen! Beziehbar ab 01.  
November 2025!**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/11740**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,20
Gesamtmiete	1.036,09 €
Kaltmiete (netto)	612,16 €
Kaltmiete	837,42 €
Betriebskosten:	225,04 €
Heizkosten:	97,23 €
USt.:	101,44 €

## 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

**Linz / Spallerhof / Niedernhart / Kopernikusstraße 25 :**

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf rund 86,22 m<sup>2</sup> einen gemütlichen Wohnkomfort in zentraler Linzer Lage (Spallerhof).

Ideal für Familien oder Paare.

**Folgende Sanierungsarbeiten werden im Oktober 2025 durchgeführt:**

- Böden geschliffen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, in beiden Kinderzimmern)
- Böden erneuert (Vorzimmer und Küche)
- Wohnung wird komplett ausgemalt
- Türzargen werden lackiert
- NEUE Innentüren
- Silikonfugen werden erneuert

**WOZI (Wohnzimmer)**

**SCHZI (Schlafzimmer)**

**ZL (Zimmer, vermutlich Kinder- oder Arbeitszimmer)**

**KA (Küche/Abstellraum)**

**BAD (Bad)**

**WC**

**VR (Vorraum / Flur)**

**L.G. (Loggia oder Balkon)**

**Highlights:**

- 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:** Ab 01. November 2025
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Heizung:** Fernwärme
- **Keller:** vorhanden

## **Mietkonditionen:**

Miete inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung, Kabel TV und MwSt.: € 1.036,09

Kaution/Baukostenzuschuss: € 4.144,36

**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 <225m

Apotheke <225m

Krankenhaus <375m

Klinik <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <425m

Universität <2.450m

Höhere Schule <2.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <175m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <650m

Polizei <1.525m

**Verkehr**

Bus <350m

Straßenbahn <950m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <125m

Flughafen <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap