

**Mietwohnungen inkl. energiesparendem Klimagesystem mit Wärmepumpenanlage, Deckenkühlung, Erdspeicher und Solaranlage am sicheren u. nachgefragten Bindermichl**



KI generierter Wohnbereich

**Objektnummer: 6650/28496**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramsauerstraße 82
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A++ 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,59
Gesamtmiete	911,06 €
Kaltmiete (netto)	593,36 €
Kaltmiete	775,79 €
Betriebskosten:	182,43 €
Heizkosten:	49,73 €
USt.:	85,54 €

## Ihr Ansprechpartner

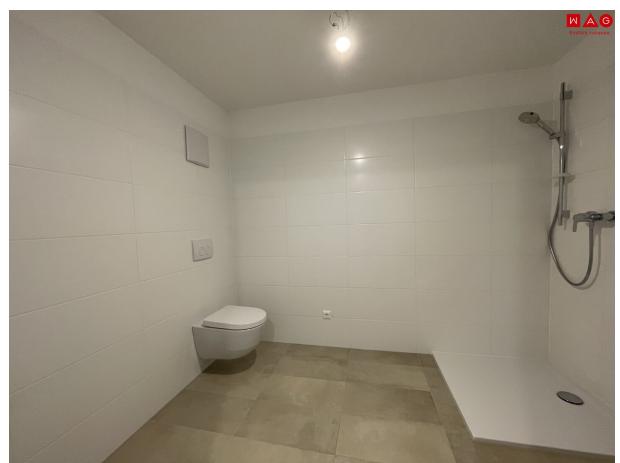
### Team Vermietung 3

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

T +43 (0)50 338 6010

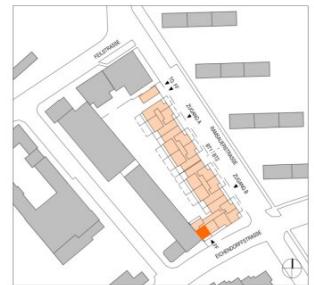
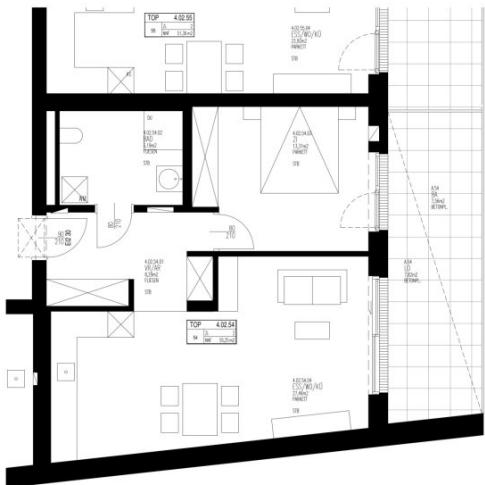
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



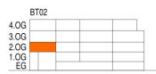






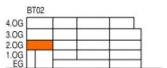
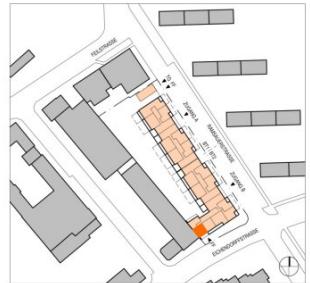


⊗ M 1:75



WOHNUNGSTYP 2 ZI.

WOHNNUFLÄCHE 55,25 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BAL / LO 15,38 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 3,18 m<sup>2</sup>  
GEZ. DIR 22.07.2022



⊗ M 1:75

**Legende**

- |                        |                                |                             |  |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Ⓐ Ausschalter einpolig | Ⓑ Schuko - 1fach,-2fach,-3fach | Ⓐ Lüfter mit Nachlaufrelais | — Funk Jalousie, Anschluss 230V bei Fenster und -türen |
| Ⓑ Kontroll-Ausschalter | FR-Schuko m.Klappedeckel       | Ⓑ Thermostat                |  |
| Ⓐ Wechselschalter      | -1fach,-2fach,-3fach           | Ⓑ Wohnraumlüfter            |  |
| Ⓐ Serienschalter       |                                | HT-Verteiler                |  |
| Ⓐ Kreuzschalter        |                                | Elektro-Verteiler           |  |
| Ⓐ Zeitschalter Taster  | Ⓐ E-Anschluß E-Herd            | Telefonanschlußdose         |  |
| ×-× Wand-Deckenauslass | Ⓐ E-Anschluß/Ausloß            | RJ45 einfach                |  |
| Ⓐ Taster beleuchtet    | — Leerverrohrung               | RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA   |  |
| Ⓐ FR-Schuko einfach    | Ⓑ Betoneinlegedose             | Optische Rauchmelder        |  |
|                        |                                |                             | — Antennensteckdose                                    |
|                        |                                |                             | — SAT-Leerdose mit Vorspann                            |
|                        |                                |                             | — Telefon-Leerdose mit Vorspann                        |
|                        |                                |                             | — Innersprechstelle                                    |
|                        |                                |                             | — ⓒ Wand-/Deckenleuchte Auslass                        |

**WOHNUNGSTYP 2 Zi.**

WOHNUTZFLÄCHE 55,25 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BAL / LO 15,38 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 3,18 m<sup>2</sup>  
GEZ. DIR 22.07.2022

# Objektbeschreibung

## Linz / Bindermichl / Ramsauerstraße 82

In angenehmer Wohnlage vom Bindermichl befindet sich diese wunderbar geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung. Mit 63,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie viel Raum zum Wohlfühlen – ideal für Singles, Paare oder alle, die gerne großzügig wohnen.

## Raumaufteilung & Highlights

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** und verfügt über eine durchdachte und helle

### Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** mit optimalem Schnitt für Bett & Schrank
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Praktischer Vorraum** mit Platz für Garderobe
- **Balkon** für entspannte Stunden im Freien
- **Tiefgaragenstellplatz**

### Besondere Highlights:

- Neubau Wohnung
- Barrierefreier Zugang

- Angenehmes Wohnumfeld
- Ausrichtung mit guter natürlicher Belichtung
- Effiziente Grundrissgestaltung
- Energiesparendem Klimasystem mit Wärmepumpenanlage, Deckenkühlung, Erdspeicher und Solaranlage

## Lage

Die attraktive Wohnung befindet sich in der **Ramsauerstraße 82, 4020 Linz**, in einem modernen Wohnkomplex der WAG. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Busverbindungen, medizinische Versorgung sowie Naherholungsflächen sind bequem erreichbar. Die ruhige, aber dennoch zentrale Wohngegend macht die Immobilie besonders für Singles, Paare oder Berufspendler interessant.

## Mietkonditionen

- **Gesamtmiere: € 911,06**  
*inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser & USt.*
- **Tiefgarage: € 108,13** monatlich
- **Kaution: € 4.076,76**

## Verfügbarkeit

Ab **Sofort** beziehbar

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

Zur WAG-Immobiliensuche: [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 <25m  
Apotheke <550m  
Klinik <2.425m  
Krankenhaus <1.625m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m  
Schule <225m  
Universität <1.775m  
Höhere Schule <4.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <175m  
Geldautomat <175m  
Post <475m  
Polizei <1.525m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <550m  
Flughafen <4.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap