

**Ihr neues Zuhause in Linz – Helle 3-Zimmer-Wohnung mit  
Charme und Platz! Verfügbar ab SOFORT!**



KI generiertes Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/28575**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werndlstraße 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	935,97 €
Kaltmiete (netto)	606,75 €
Kaltmiete	775,66 €
Betriebskosten:	168,91 €
Heizkosten:	68,95 €
USt.:	91,36 €

## Ihr Ansprechpartner

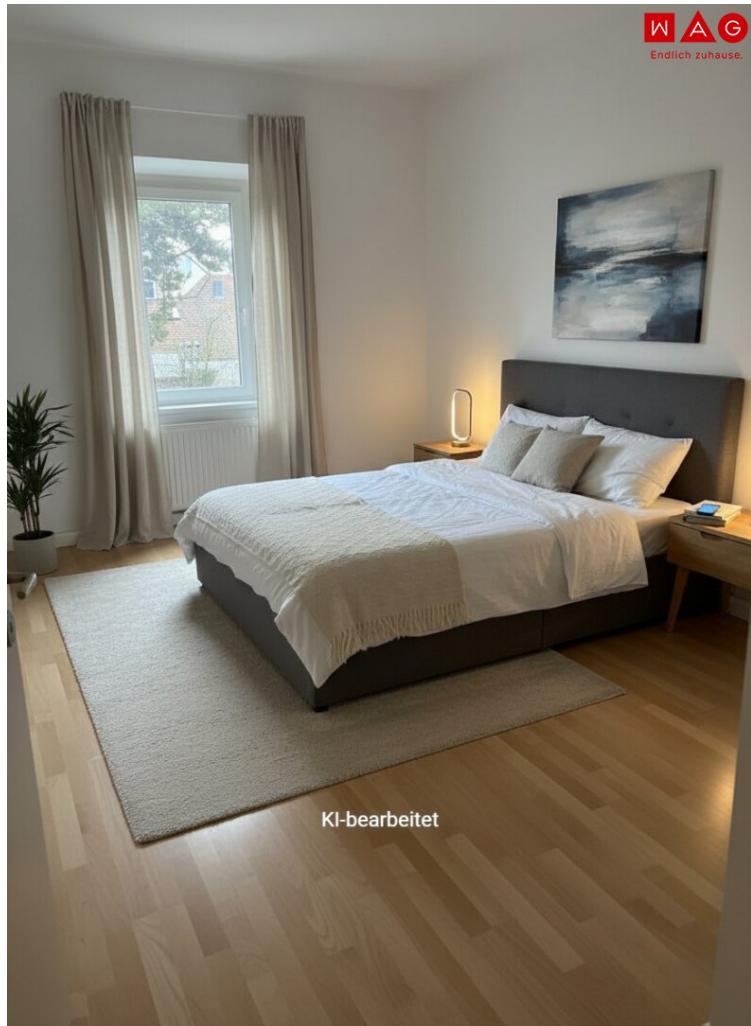
### Team Vermietung 3

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.

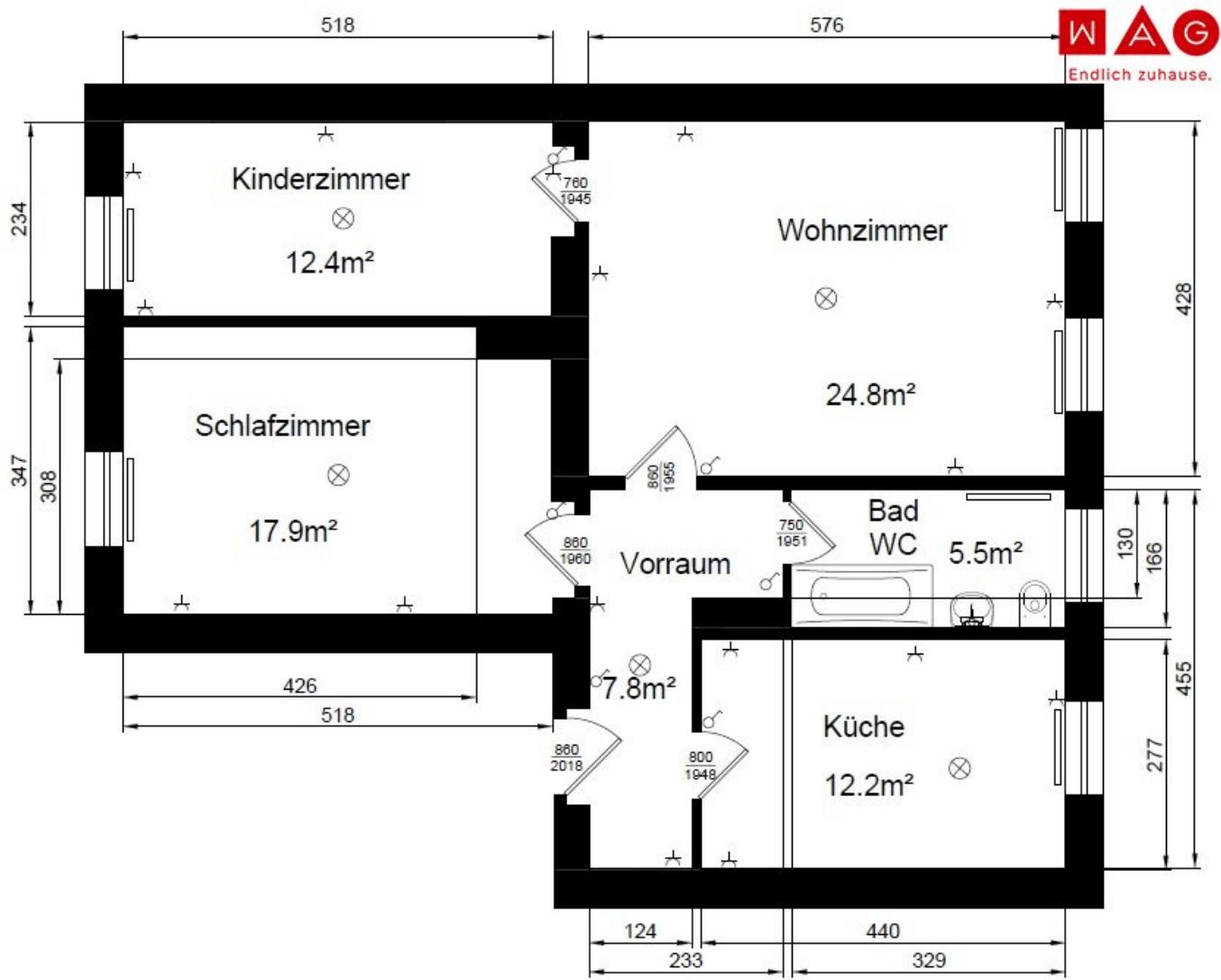






**WAG**  
Endlich zuhause.





# Objektbeschreibung

## Linz / Bindermichl / Werndlstraße 21 :

Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß bietet auf 78,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen – ideal für Paare oder Familien, die eine geräumige Wohnung in zentraler Linzer Lage suchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum (7,8 m<sup>2</sup>), der genügend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten bietet.

Das Wohnzimmer (24,8 m<sup>2</sup>) ist hell, freundlich und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich.

Das Schlafzimmer (17,9 m<sup>2</sup>) überzeugt durch seine Größe und angenehme Raumaufteilung, während das Kinderzimmer (12,4 m<sup>2</sup>) auch ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Küche (12,2 m<sup>2</sup>) ist separat begehbar und bietet Platz für eine moderne Einbauküche sowie einen kleinen Essbereich.

Das Badezimmer (5,5 m<sup>2</sup>) ist mit Badewanne, einem WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Werndlstraße 21 im beliebten Stadtteil Bindermichl, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dank der guten Anbindung sind auch die Landstraße und der Hauptbahnhof Linz rasch erreichbar.

Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnort mit idealer Kombination aus Stadtleben und Erholung.

## Fazit

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche überzeugt durch ihre zentrale Lage, den durchdachten Grundriss und die bereits in der Miete enthaltene Heizkostenabrechnung.

Ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die komfortables Wohnen im Herzen von Linz suchen.

## Mietkondition:

- **Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt.: € 935,97 (ohne Strom)**
- **Kaution / Baukostenzuschuss: € 3.743,88**
- **Verfügbar ab: SOFORT**

**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 <125m  
Apotheke <75m  
Klinik <2.475m  
Krankenhaus <1.075m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <175m  
Schule <250m  
Universität <1.950m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <725m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <50m

Polizei <2.050m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <1.300m

Autobahnanschluss <425m

Flughafen <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap