

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Linz/Froschberg mit
Balkon, Nähe Linzer Bahnhof & Raiffeisen Arena –
Sanierung in Arbeit, ab Januar 2026!**



MAP

Objektnummer: 7062/499

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Gesamtmiete	688,05 €
Kaltmiete (netto)	329,85 €
Kaltmiete	533,68 €
Betriebskosten:	203,83 €
Heizkosten:	101,00 €
USt.:	53,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

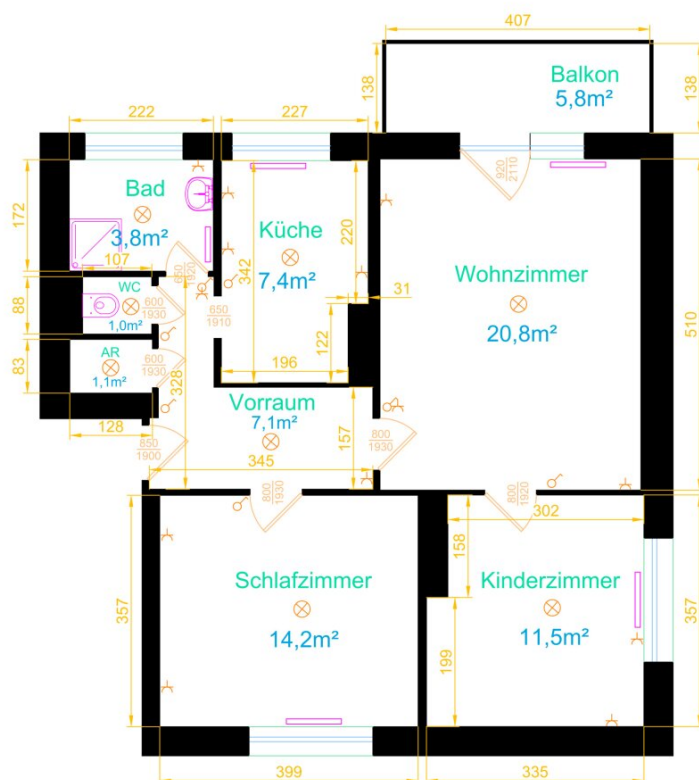
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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



Raumhöhe: 2,56m
Gesamtfläche: 66,9m²
+ Balkon: 5,8m²



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Wallnerstrasse 18, 3.OG, WG 8	
Plan Datum: 17.11.2025	M1:50

Objektbeschreibung

4020 Linz / Zentrum / Froschberg / Hauptbahnhof / Wallnerstraße 18:

ACHTUNG! Aufgrund laufender Sanierungsarbeiten stehen derzeit leider keine Fotos zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis und werden die Bilder schnellstmöglich nach Abschluss der Arbeiten bereitstellen.

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Mehrparteienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Linz. Mit einer Wohnfläche von **73,43 m²** bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort legen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der **7,01 m² große Vorraum**, der genügend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und alle Räume zentral erschließt.

Die Wohnung verfügt über **drei gut geschnittene Zimmer**:

- **Zimmer 1 (14,20 m²)**: Ideal als Schlafzimmer oder großzügiges Büro geeignet.
- **Zimmer 2 (11,50 m²)**: Perfekt als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
- **Zimmer 3 (20,80 m²)**: Ein großes, helles Zimmer – ideal als Wohnzimmer mit viel Gestaltungsspielraum.

Die **separate Küche mit 7,40 m²** bietet genügend Platz für eine Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich. Sie ist funktional geschnitten und überzeugt durch ein angenehmes Raumgefühl.

Das **Badezimmer (3,80 m²)** ist kompakt, aber gut nutzbar und mit Dusche ausgestattet. Das **separate WC (1,0 m²)** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktisch ist auch der **Abstellraum (1,1 m²)**, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder persönliche Dinge bietet.

Ein besonderes Highlight ist der **5,80 m² große Balkon**, der zum Entspannen einlädt – ideal für gemütliche Abende oder ein kleines Frühstück im Freien.

Allgemeine Vorteile

- **Aufzug** im Haus – komfortabler Zugang bis ins 3. OG
- **helle Räume** durch gute Ausrichtung
- **funktionale Grundrisse** ohne Durchgangszimmer
- **zentrale Lage** mit sehr guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Kostenübersicht

- **Miete inkl. Betriebskosten & MwSt.: 587,09 €**

(Strom, Heizung und Warmwasser sind nicht in der Miete inkludiert und müssen separat angemeldet werden.)

- **Kaution/BKZ: 2.348,36 €**

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist **ab 01.01.2026** bezugsbereit.

ACHTUNG!! Das Mietverhältnis wird auf 3 Jahre befristet. Die Wohnung kann jederzeit - mit Einhaltung von 3 Monaten Frist - gekündigt werden.

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 Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at/)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at/)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap