

**Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der
Kopernikusstraße 31 - ab 01.02.2026 verfügbar! ACHTUNG
WOHNUNG WIRD GENERALSANIERT!**



Außenanlage_01

Objektnummer: 6650/28628

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	978,07 €
Kaltmiete (netto)	575,03 €
Kaltmiete	789,07 €
Betriebskosten:	213,84 €
Heizkosten:	93,12 €
USt.:	95,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

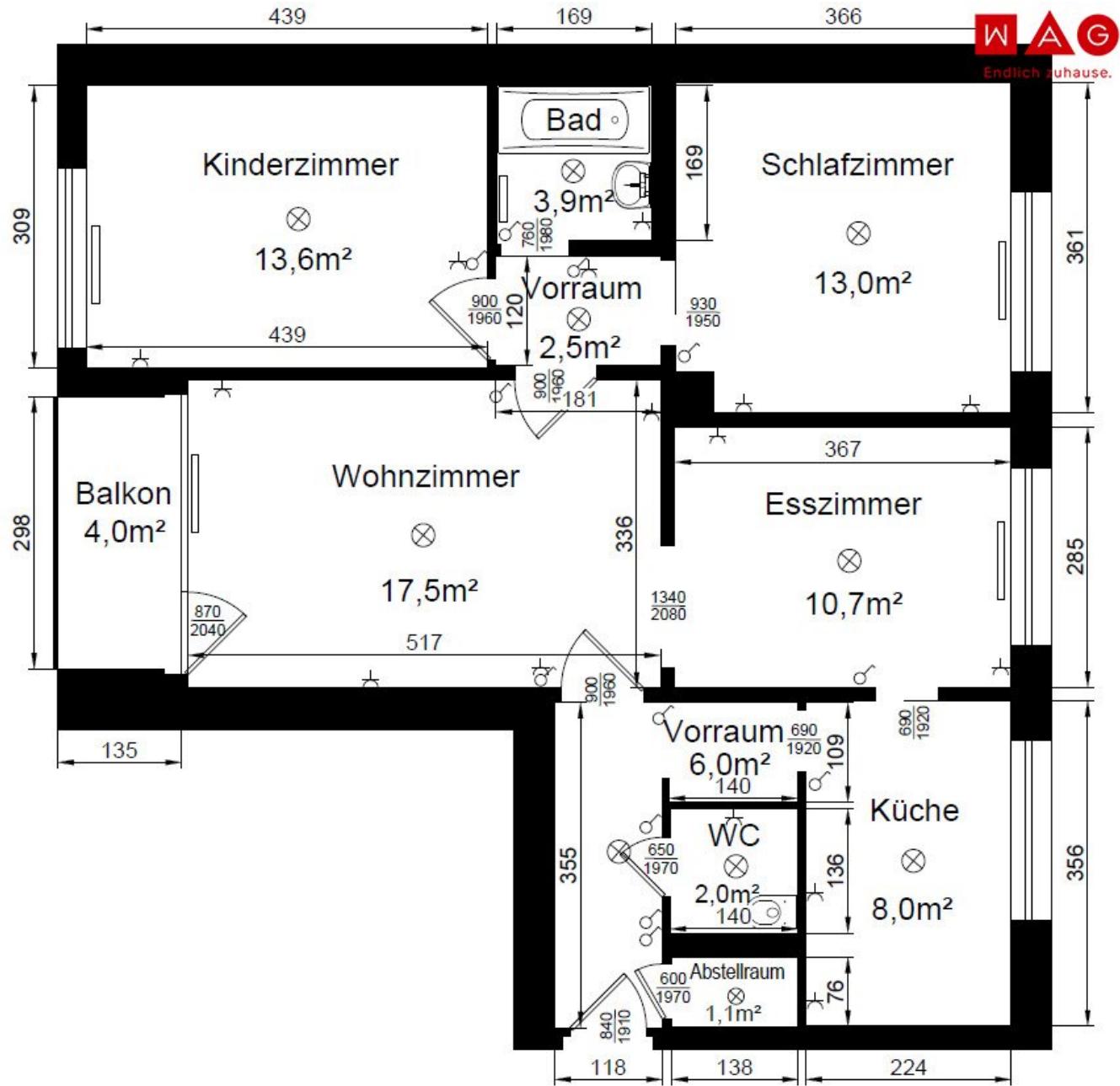
Team Vermietung 3

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 / Kopernikusstraße 31:

Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit 80,99 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich und einen ruhigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Vorraum (6,0 m²)
- Abstellraum (1,1 m²)
- WC (2,0 m²)
- Küche (8,0 m²)
- Esszimmer (10,7 m²)
- Wohnzimmer (17,5 m²) mit Zugang zum 4 m² Balkon
- Kinderzimmer (13,6 m²)
- Zweiter Vorraum (2,5 m²)
- Badezimmer (3,9 m²)
- Schlafzimmer (13,0 m²)

Highlights:

- Helle, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung
- Balkon in ruhiger Hoflage
- Familienfreundlicher Grundriss
- Wohnung wird vor Bezug umfangreich saniert
- Optimale Raumgrößen und klare Struktur

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kopernikusstraße 31, 4020 Linz, im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Die Lage bietet:

- Sehr gute öffentliche Anbindung (nahe Straßenbahn & Bus)
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung
- Nähe zu Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten
- Zentrale, aber dennoch angenehme und ruhige Wohnlage

Mietkondition

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.**
(exkl. Strom): € 978,07
- **Kaution/Baukostenzuschuss: € 3.912,28**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht ab 01.02.2026 zur Verfügung.

Sanierung (Dezember 2025) - GENERALSANIERUNG:

Böden & Malerei:

- Neue Bodenbeläge und komplette Malerarbeiten in Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Decken:

- Entfernung der Holzdecke im Wohnzimmer, in der Küche und im Badezimmer

Türen:

- Austausch sämtlicher Türzargen und Türblätter im Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Badezimmer komplett neu:

- Neue Badewanne

- Neue Fliesen
- Neues WC
- Neuer Waschmaschinenanschluss

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmablers – 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-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 provvisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <250m
Krankenhaus <275m
Klinik <1.625m

Kinder & Schulen

Kindergarten <150m
Schule <475m
Universität <2.575m
Höhere Schule <2.775m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <625m

Polizei <1.450m

Verkehr

Bus <325m

Straßenbahn <825m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <125m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap