

**GENERALSANIERUNG! Charmante 3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon in Linz für den optimalen Start ins neue Jahr –
ab 01.01.2026 beziehbar!**



Außenansicht

Objektnummer: 6650/28583

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Avenariusweg 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	746,32 €
Kaltmiete (netto)	485,68 €
Kaltmiete	678,50 €
Betriebskosten:	192,53 €
USt.:	67,82 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

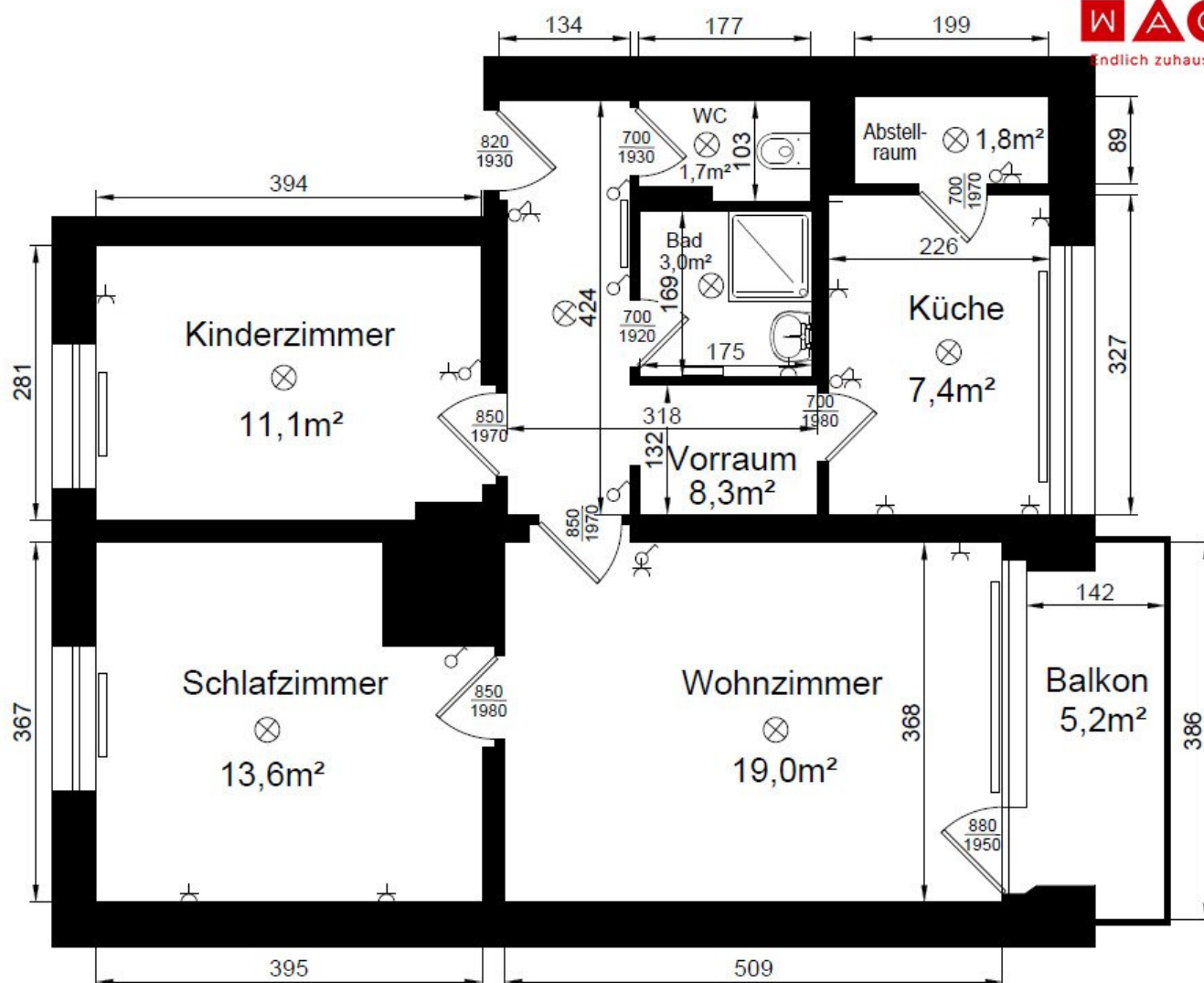
Team Vermietung 3

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

Avenariusweg 4 /Linz / Bindermichl:

ACHTUNG die Wohnung wird im Moment komplett generalsaniert!!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Avenariusweg 4 in Linz. Mit einer Wohnfläche von 71,11 m² bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den 5,2 m² großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und einen schönen Ausblick bietet.

Die Küche ist separat begehbar und bietet genug Raum für eine moderne Küchenzeile.

Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer/Büro sind beide ruhig gelegen und gut proportioniert.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist getrennt – ein praktischer Vorteil im Alltag. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der durchdachte Grundriss und die Lage im 4. Obergeschoss verleihen der Wohnung eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Lage & Infrastruktur

Der Avenariusweg befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Linz, die eine gelungene Kombination aus städtischer Infrastruktur und ruhiger Wohnlage bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn)
- Schulen und Kindergärten

- Freizeit- und Grünflächen für Spaziergänge oder Sport
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Die Lage ist ideal für alle, die eine ruhige Umgebung mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Innenstadt schätzen.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 19,0 m²
- Schlafzimmer: 13,6 m²
- Kinderzimmer: 11,1 m²
- Küche: 7,4 m²
- Vorraum: 8,3 m²
- Badezimmer: 3,0 m²
- WC: 1,7 m²
- Abstellraum: 1,8 m²
- Balkon: 5,2 m²

Allgemeine Informationen

Wohnfläche: 71,11 m²

Balkon: 5,2 m²

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Beziehbar ab: 01.01.2026

Mietkonditionen

- **Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.:** 746,32 €
(ohne Strom, Heizung und Warmwasser)
- **Kaution/BKZ:** 2.985,28 €

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <150m

Klinik <2.525m

Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m
Schule <450m
Universität <2.100m
Höhere Schule <3.600m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <100m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.475m
Autobahnanschluss <225m
Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap