

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Linz-Keferfeld –  
Wohnung wird im Februar 2026 GENERALSANIERT -  
Loggia & Garage vorhanden - ab 01.03.2026 zu beziehen!**



Hauseingang Grundbachweg 36

**Objektnummer: 6650/15295**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grundbachweg 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	63,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	836,15 €
Kaltmiete (netto)	514,99 €
Kaltmiete	706,53 €
Betriebskosten:	191,45 €
Heizkosten:	49,14 €
USt.:	80,48 €

## Ihr Ansprechpartner

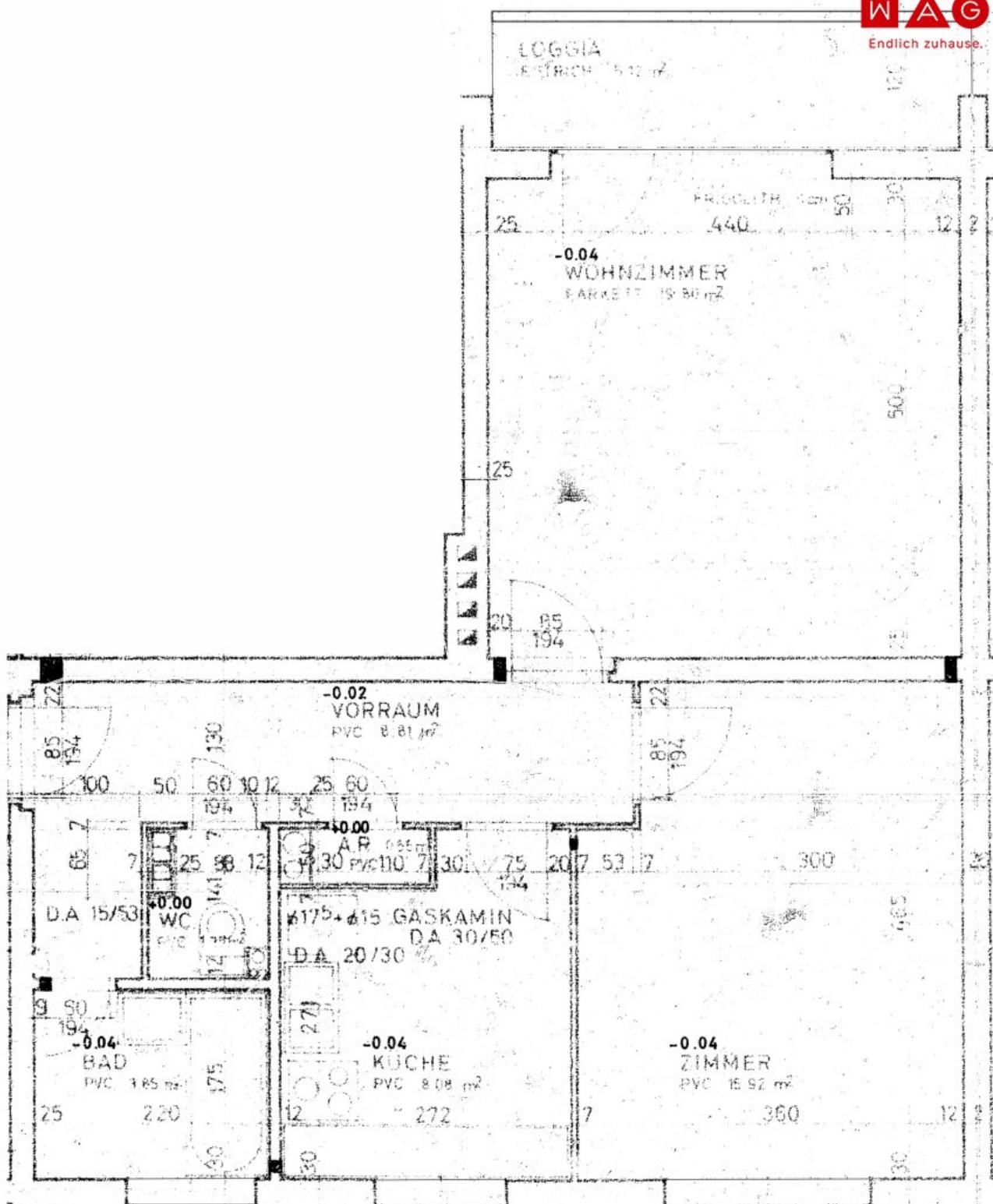
### Team Vermietung 3

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 / Keferfeld / Leonding / Grundbachweg 36:

Zur Vermietung steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses am Grundbachweg 36 in 4020 Linz. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von 63,50 m<sup>2</sup> sowie eine gemütliche Loggia und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Ideal geeignet für Singles oder Paare.

## Raumaufteilung & Highlights

### Raumaufteilung

- Vorraum: 8,81 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 7,85 m<sup>2</sup>
- WC: 1,37 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 0,55 m<sup>2</sup>
- Küche: 8,08 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 15,92 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 15,80 m<sup>2</sup>
- Loggia: 5,12 m<sup>2</sup>

### Highlights

- **GENERALSANIERUNG im Februar 2026**

- Loggia mit 5,12 m<sup>2</sup>
- Getrenntes Badezimmer und WC
- Praktischer Abstellraum
- Gute Raumaufteilung
- Heizung bereits in der Miete inkludiert

## **Mietkondition**

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und MwSt.: 836,15 €
- Garage inkl. MwSt.: € 75,00
- **Gesamtmiete: € 911,15**
- Kauktion/Baukostenzuschuss: **3.644,60 €**

## **Verfügbarkeit**

Die Wohnung steht **01.03.2026** zur Verfügung.

## **GENERALSANIERUNG im Februar 2026 :**

- Böden werden erneuert (Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Schlafzimmer)

- Wohnung wird neu gestrichen
- Türen und Türzargen werden erneuert
- Holzdecken werden entfernt
- WC wird erneuert
- Badezimmer wird komplett erneuert, neue Fliesen, neuer Badewanne ect.
- Fliesenspiegel in der Küche wird entfernt

**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 <100m

Apotheke <75m

Klinik <2.200m

Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <450m

Universität <1.550m

Höhere Schule <2.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <75m

Polizei <1.475m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.075m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap