

**Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung in der  
Ziegeleistraße (Froschberg) mit separater Küche! Bezug  
ab März/2026!**



Außenanlage

**Objektnummer: 7062/510**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegeleistraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	83,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Gesamtmiete	933,57 €
Kaltmiete (netto)	479,21 €
Kaltmiete	868,69 €
Betriebskosten:	169,58 €
USt.:	64,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

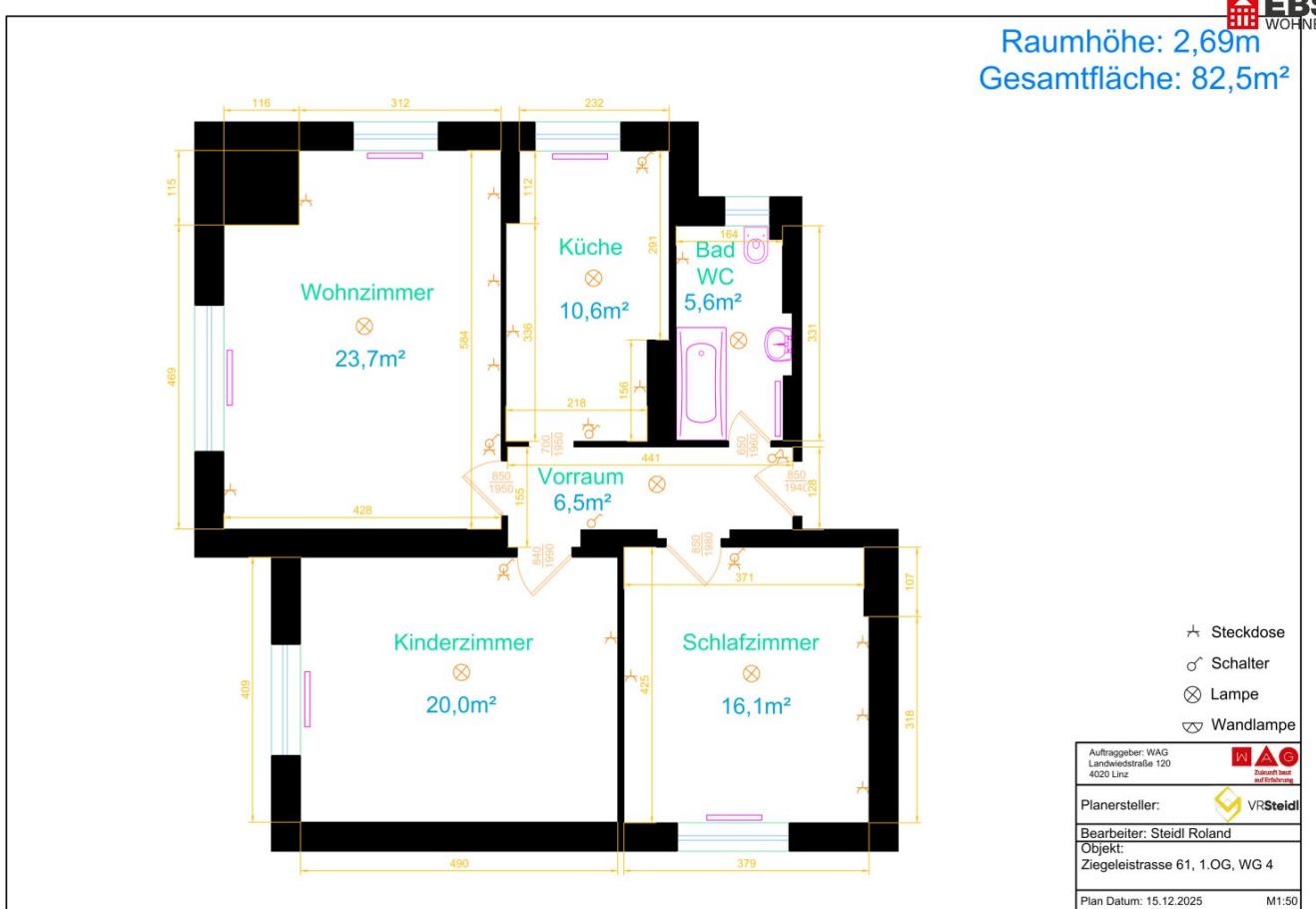
### Team Vermietung & Verkauf EBS

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: 2,69m  
Gesamtfläche: 82,5m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

4020 Linz / Zentrum / Froschberg / Stadion / Ziegeleistraße 61:

**Achtung: Aktuell stehen keine Fotos zur Verfügung, da die Wohnung derzeit saniert wird. Bilder folgen nach Abschluss der Arbeiten.**

**Willkommen in der Ziegeleistraße 61 – Ihr neues Zuhause im Herzen von Linz.**

Diese großzügige **3-Raum-Wohnung mit ca. 83,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in **4020 Linz, Ziegeleistraße 61**, und wird derzeit umfassend **saniert**. Nach Fertigstellung bietet die Wohnung einen modernen Wohnstandard mit gut durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Zimmern.

- Über den **zentral gelegenen Vorraum (ca. 6,5 m<sup>2</sup>)** sind alle Räume bequem und separat begehbar, was eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.
- Das **Wohnzimmer mit ca. 23,7 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Durch die großzügige Raumgröße eignet sich dieser Bereich ideal für entspannte Abende oder geselliges Beisammensein.
- Die **separate Küche (ca. 10,6 m<sup>2</sup>)** ist funktional geschnitten und bietet genügend Platz für eine Küchenzeile sowie Stauraum. Durch die klare Trennung vom Wohnraum bleibt der Kochbereich angenehm eigenständig.
- Das **Schlafzimmer mit ca. 16,1 m<sup>2</sup>** überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbel.

Das **Kinderzimmer mit ca. 20,0 m<sup>2</sup>** ist besonders großzügig gestaltet und kann alternativ auch ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden.

- Das **Badezimmer mit WC (ca. 5,6 m<sup>2</sup>)** ist kompakt und funktional geplant und wird im Zuge der Sanierung modernisiert.

**Mietkondition:**

**Die monatliche Miete beträgt € 823,57 inklusive Betriebskosten und MwSt.**

Zusätzlich fällt ein **Sanierungszuschlag von ca. € 110,00** an.

**Die Kaution beträgt € 3.294,28**

Die Wohnung ist **ab 01.03.2026 bezugsfrei**.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung **an Nicht-ÖBB-Mitarbeiter ausschließlich befristet auf 5 Jahre** vermietet wird.

Diese Wohnung vereint großzügige Raumverhältnisse, eine klare Grundrissstruktur und eine attraktive Lage in Linz – ideal für Paare, Familien oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf, die Wert auf eine frisch sanierte Wohnung legen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 \(ebs-linz.at\)](http://EBS%20Wohnungsanlagen%20Gesellschaft%20m.b.H%20-%20EBS%20(ebs-linz.at))

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](http://Wohnungsanmeldung%20-%20EBS%20(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 <375m

Apotheke <50m

Klinik <1.300m

Krankenhaus <1.325m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <175m

Universität <775m

Höhere Schule <1.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <900m

Polizei <1.100m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <1.125m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap