

**Ab 1.11.2026 verfügbar: Helle Dachgeschoßwohnung in  
Linz: 3 Zimmer, Balkon und moderne Ausstattung!**



Küche (Foto noch beim Händler)

**Objektnummer: 354**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margarethen 39
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,14
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	725,00 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

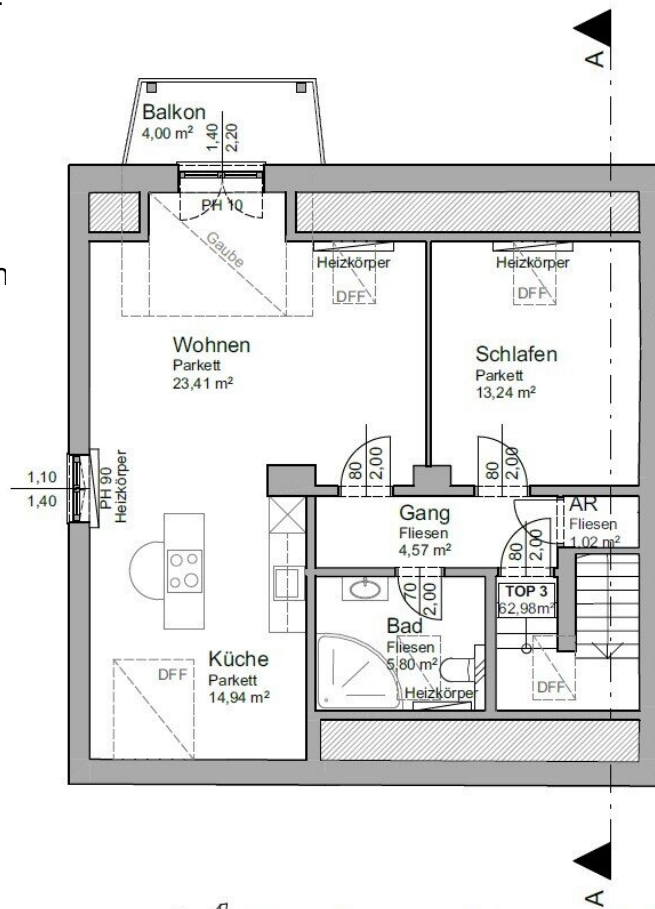


Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIE  
Klosterstraße 8  
4020 Linz

T +43 650 9575900  
H +43 650 9575900

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



stermin zur

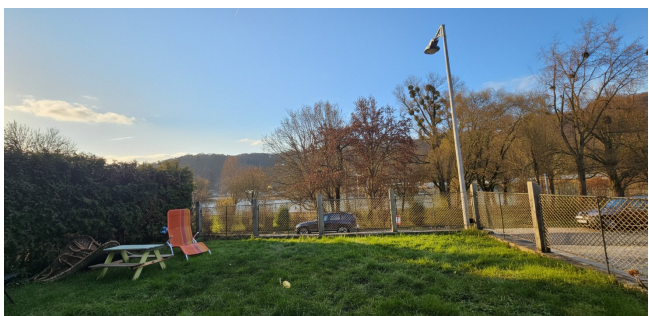


**Dachgeschoss 1:100**

Wohnnutzfläche TOP 3: 62,98m<sup>2</sup>

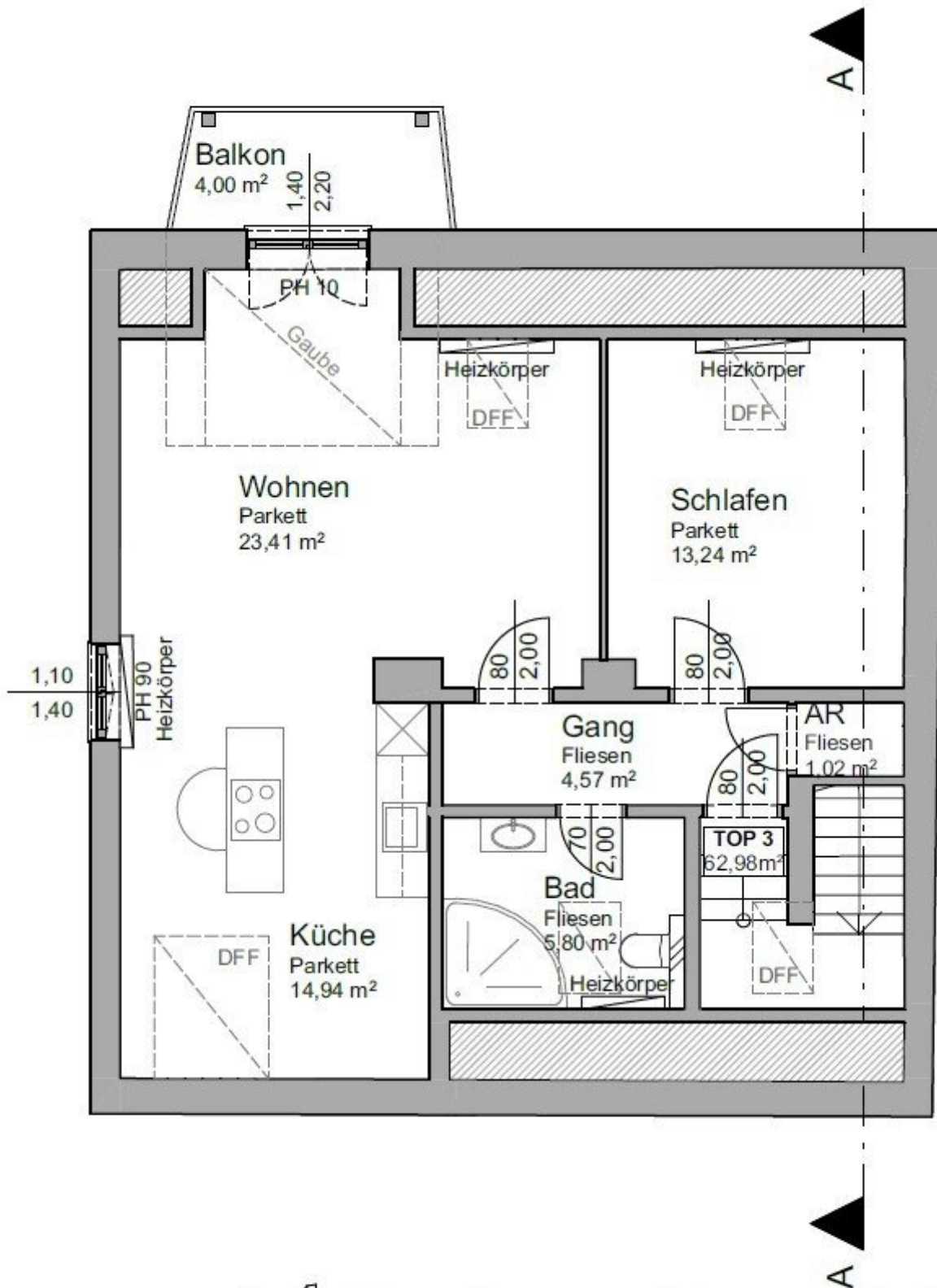












# Dachgeschoss 1:100

Wohnnutzfläche TOP 3: 62,98 m<sup>2</sup>







**BOSCH**

Serie | 4

Aus

- Intensiv Trocknen
- Schön-trocknen
- Zeitprogramm Trocknen
- Iron Assist
- Fein/Seide
- Wolle
- Schleudern/Abpumpen
- Baumwolle
- Eco 40-60
- Pflegeleicht
- Schnell/Mix
- Sportswear
- Extra Kurz 15'/Wash & Dry 60'
- Spülen

60° 1400

1:25

Trocknen Temp. °C Schleudern Vorwäsche Richtig-leicht Speed Perfect Fertig in Start/ Nachspülen

AutoDry

Wash & Dry 9/5 kg





© JOKA / W.L. Jordan GmbH













## Objektbeschreibung

**Ab 01.11.2026 verfügbar:**

**Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.**

Im Herzen von Linz, dort wo die Donau ihre ruhige Seite zeigt, erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung, die Wohnen neu definiert. In der begehrten Adresse **Margarethen 39** verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit der stillen Poesie des Margarethner Donaustrands und einer grünen, entschleunigenden Umgebung.

Auf **74,62 m<sup>2</sup>** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit **drei lichtdurchfluteten Zimmern**, der Raum für Individualität, Rückzug und gemeinsames Leben bietet. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als familiärer Lebensmittelpunkt oder als inspirierender Ort für Berufstätige – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht herein und schaffen eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Wärme – ideal für lange Abende mit Freunden oder ruhige Momente nach einem erfüllten Tag.

Ein besonderes Juwel ist der **sonnige Südbalkon**: Ihr privater Logenplatz über der Stadt. Hier beginnen die Morgen mit Kaffee und Weitblick und enden mit Sonnenstrahlen und Gelassenheit.

Edler **Parkettboden**, zeitlose **Fliesen** und eine effiziente **Gas-Etagenheizung** sorgen für Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das **Badezimmer mit Fenster** überzeugt mit klarer Funktionalität und einer Dusche für den frischen Start in den Tag. Ein gemeinsamer **Wasch- und Trockenraum** mit nagelneuer Wasserenthärtungsanlage, komplett neuem Hauswasserfilter und einer allgemein nutzbaren Waschmaschine rundet den praktischen Wohnkomfort ab.

Auch die Lage spricht für sich: Wilia und Linz Linien Bus bringen Sie rasch in alle Teile der Stadt, während **Kindergärten, Schulen** und charmante Gasthäuser fußläufig erreichbar sind. Urban, lebendig – und doch angenehm entspannt. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf der gegenüberliegenden Straßenseite, hier ist immer Platz und es gibt keine Parkgebühren.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Rückzugsort mit Aussicht, ein Platz zum Ankommen und Bleiben.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.**

**Diese Wohnung wird ab 1.11.2026 verfügbar - davor sind aller Voraussicht nach noch keine Besichtigungen möglich - lassen Sie sich aber bereits jetzt gerne vormerken, damit Sie dann zu den ersten gehören, die diese Wohnung besichtigen können. Detailfotos folgen in Kürze!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.375m  
Apotheke <1.625m  
Klinik <2.325m  
Krankenhaus <2.675m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m  
Schule <200m  
Universität <1.175m  
Höhere Schule <2.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.525m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.275m

### **Sonstige**

Bank <1.575m  
Geldautomat <1.575m  
Post <1.575m  
Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <875m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.050m

Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap