

**Helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – 4030 Linz!  
Wohnung wurde SANIERT! 10 Jahre Befristung! Verfügbar  
ab SOFORT!**



Außenanlage\_01

**Objektnummer: 6650/28670**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubauzeile 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,11
Gesamtmiete	789,47 €
Kaltmiete (netto)	366,75 €
Kaltmiete	664,33 €
Betriebskosten:	187,58 €
Heizkosten:	59,96 €
USt.:	65,18 €

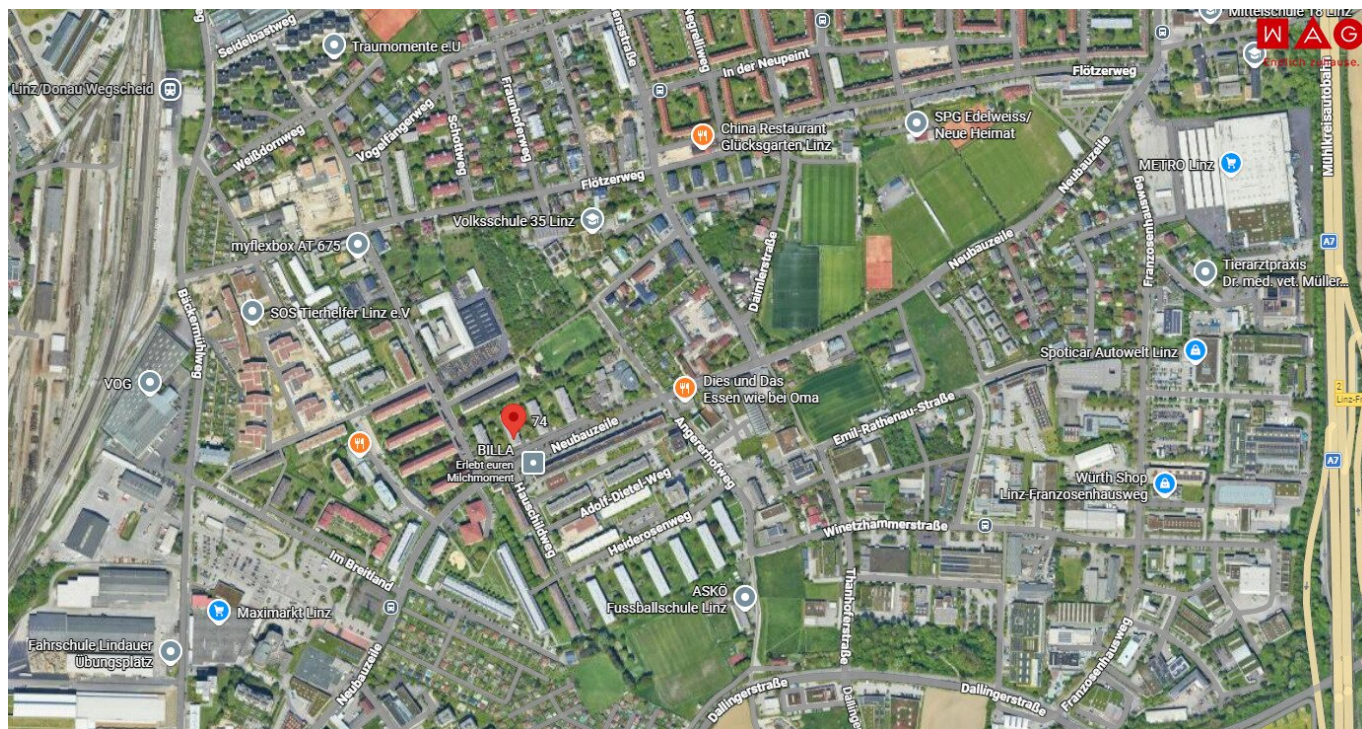
## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

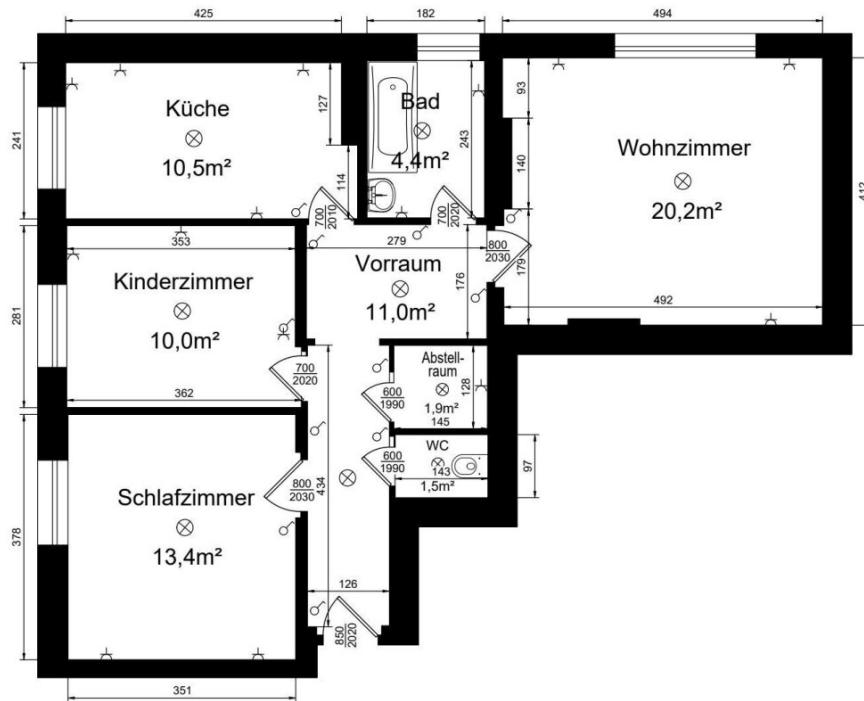
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Raumhöhe: 2,61m  
Gesamtfläche: 72,9m<sup>2</sup>



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 100 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Neubauzeile 74, EG, WG 1	
Plan Datum: 20.11.2025	M1:50

# Objektbeschreibung

## **Linz/ Kleinmünchen / Neue Heimat / Neubauzeile 74 :**

Diese attraktive Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume. Mit einer Wohnfläche von rund 73 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Singles mit Homeoffice-Bedarf. Die ruhige Wohnlage sorgt für hohe Lebensqualität, während die funktionale Aufteilung ein angenehmes Wohngefühl schafft.

### **Highlights**

- Erdgeschosslage
- Praktische und familienfreundliche Raumaufteilung
- Separates WC
- Zusätzlicher Abstellraum
- Helle Wohnräume

### **Mietkondition**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Sanierungszuschlag und MwSt.: € 767,18  
(exkl. Strom)
- Parkplatz inkl. MwSt.: € 22,44
- Kautions / Baukostenzuschuss: € 2.718,48

### **Verfügbarkeit**

Die Wohnung steht **AB SOFORT** zur Verfügung.

### **Sanierung (Januar 2026)**

- Böden wurden erneuert (Vorzimmer)
- Böden wurden geschliffen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Wohnung wurde neu gestrichen
- Türzargen wurden neu lackiert
- Badezimmer und Toilette wurden komplett erneuert
- Silikonfugen wurden erneuert

**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 <850m

Apotheke <875m

Klinik <2.700m

Krankenhaus <4.075m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m  
Schule <300m  
Universität <2.950m  
Höhere Schule <6.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <825m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <800m  
Post <800m  
Polizei <975m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <1.975m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <1.125m  
Flughafen <6.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap