

**Einziehen & wohlfühlen! 2-Raum Wohnung mit Loggia im  
8. Obergeschoss - Verfügbar ab 01.03.2026! ACHTUNG  
WOHNUNG WIRD IM FEBRUAR 2026 GENERALSANIERT!**



**Objektnummer: 6650/7938**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zinöggerweg 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	863,69 €
Kaltmiete (netto)	563,82 €
Kaltmiete	722,54 €
Betriebskosten:	158,67 €
Heizkosten:	58,52 €
USt.:	82,63 €

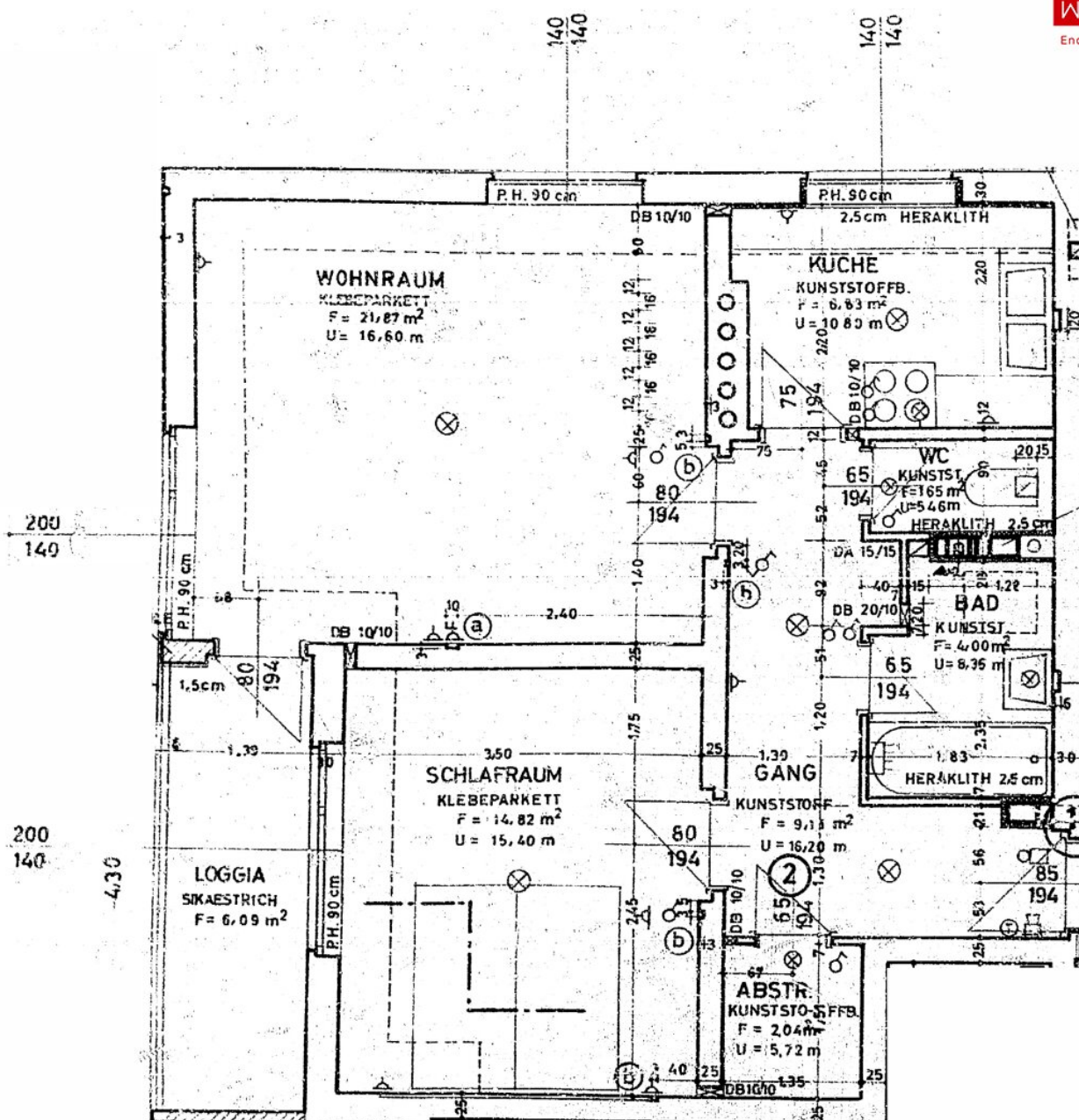
## Ihr Ansprechpartner

### 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 / Spallerhof / Zinöggerweg 30:**

Zur Vermietung gelangt eine helle Wohnung im 8. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Linz. Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und bietet nach Fertigstellung ein modernes und angenehmes Wohnambiente.

## **Raumaufteilung & Highlights**

### **Raumaufteilung**

- Vorraum: 9,16 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,04 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,82 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 21,87 m<sup>2</sup>
- Küche: 6,83 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,00 m<sup>2</sup>
- WC: 1,65 m<sup>2</sup>
- Loggia: 6,09 m<sup>2</sup>

### **Highlights**

- Wohnung im 8. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses
- Loggia mit angenehmem Ausblick durch die erhöhte Lage

- Helle Wohnräume dank guter Lichtverhältnisse
- GENERALSANIERUNG!
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separates WC
- Gut geschnittene Räume mit optimaler Nutzung der Wohnfläche

### **Mietkonditionen**

- Gesamtmiete: **€ 863,69** pro Monat  
*(inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt., exkl. Strom)*
- Kautions / Baukostenzuschuss: **€ 3.454,76**

Diese transparente Mietstruktur ermöglicht eine gute Planbarkeit der monatlichen Wohnkosten.

### **Verfügbarkeit**

Die Wohnung steht **01.03.2026** zur Verfügung.

### **Generalsanierung (Februar 2026) :**

- Böden werden geschliffen (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- Böden werden erneuert (Vorzimmer, Küche, Badezimmer, Toilette und Abstellraum)

- Wohnung wird neu gestrichen
- Holzdecken werden entfernt
- Türzargen werden neu lackiert
- Neue Innentüren
- Badezimmer: neue Fliesen, neue Badewanne
- Toilette: neue Fliesen, neues WC

**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 <200m

Apotheke <300m

Klinik <2.450m

Krankenhaus <1.075m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <450m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <3.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <275m  
Polizei <2.125m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <1.350m  
Bahnhof <1.550m  
Autobahnanschluss <200m  
Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap