

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Ess-Veranda in 4030
Linz | 88,61 m² | beziehbar ab 01.03.2026**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6650/16611

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erich-Fried-Weg 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	88,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	953,23 €
Kaltmiete (netto)	583,80 €
Kaltmiete	866,61 €
Betriebskosten:	282,44 €
USt.:	86,62 €

Ihr Ansprechpartner

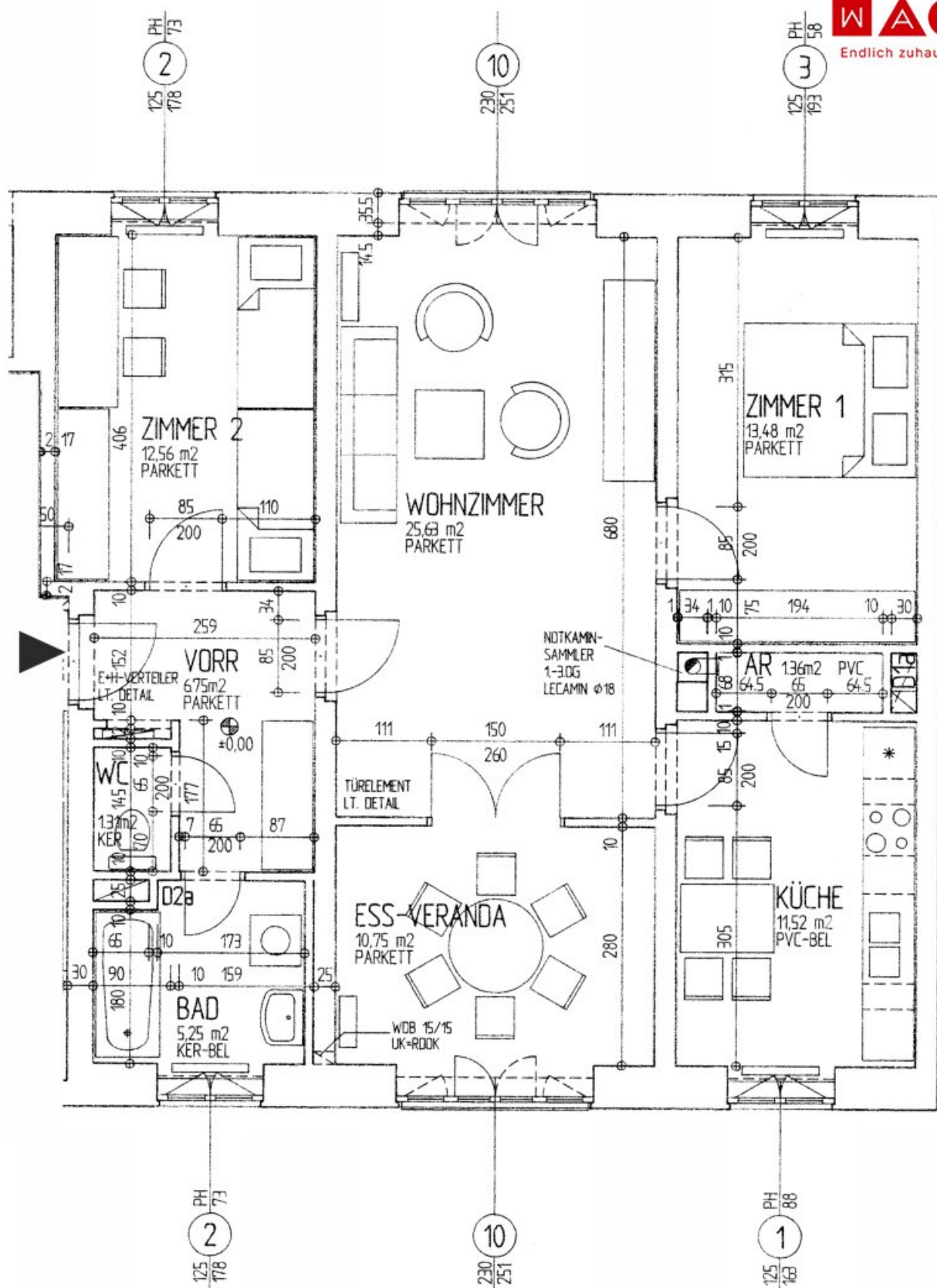
Team Vermietung 3

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 / Ebelsberg / Ennsfeld / Erich-Fried-Weg 18 :

Am Erich-Fried-Weg 18 in 4030 Linz gelangt diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Top 4) zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von 88,61 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Ess-Veranda schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Paare oder Familien. Eine separate Küche, ein Abstellraum sowie ein getrenntes WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung

- Vorraum: 6,75 m²
- WC (separat): 1,31 m²
- Badezimmer: 5,25 m²
- Wohnzimmer: 25,63 m²
- Ess-Veranda: 10,75 m²
- Küche: 11,52 m²
- Schlafzimmer: 12,56 m²
- Kinderzimmer: 13,48 m²
- Abstellraum: 1,36 m²

Gesamtwohnfläche: 88,61 m²

Highlights

- Großzügige 3-Zimmer-Aufteilung
- Heller Wohnbereich mit Ess-Veranda
- Separate Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Getrenntes WC
- Praktischer Abstellraum
- Familienfreundliche Wohnungsgröße

Mietkonditionen

- Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 953,23
(exkl. Strom, Heizung und Warmwasser)
- Kautions/Baukostenzuschuss: € 3.812,92

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **01.03.2026** zur Verfügung.

Sanierung (Februar 2026)

- Boden wird erneuert (Küche)
- Türzargen werden neu lackiert
- Wohnung wird komplett ausgemalt
- Badezimmer – neue Badewanne

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 <325m
Apotheke <300m
Krankenhaus <5.050m
Klinik <3.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m
Schule <150m
Universität <5.875m
Höhere Schule <7.400m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.850m

Sonstige

Bank <450m

Geldautomat <1.975m

Post <1.975m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <1.450m

Autobahnanschluss <2.700m

Flughafen <6.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap