

**Silent**



**Objektnummer: 3876**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Binderlandweg 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Gesamtmiete	767,00 €
Kaltmiete (netto)	581,47 €
Kaltmiete	697,27 €
Betriebskosten:	115,80 €
USt.:	69,73 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 500,- TG-Platz: € 105,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

”

## Silent *engl. ruhig*

Ein Zuhause in ruhiger Siedlungslage aber dennoch mit bester Infrastruktur in der Nähe.

“



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at)



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
[nr@bossimmobilien.at](mailto:nr@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf   



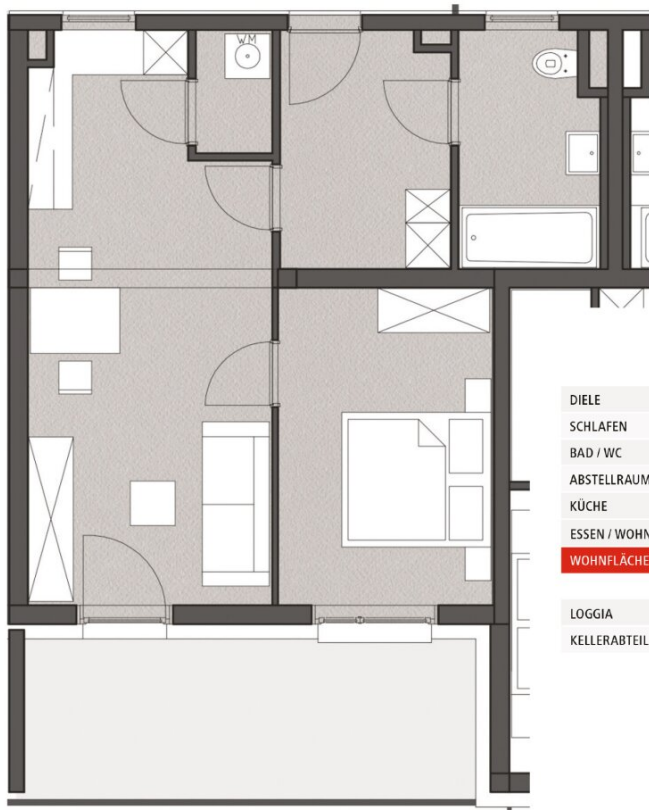


**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [q.at](http://q.at)

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



DIELE	6,46 - 7,18 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	2,04 - 12,18 m <sup>2</sup>
BAD / WC	5,81 - 6,29 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,65 - 1,70 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,48 m <sup>2</sup>
ESSEN / WOHNEN	18,62 - 18,64 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>49,56 - 49,97 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	12,90 - 13,50 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	3,65 - 4,04 m <sup>2</sup>



DG
3.OG
2.OG
<b>1.OG</b>
EG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

50 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Loggia

## Top 10 Binderlandweg 10, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als: Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause – eine lichtdurchflutete Wohnung die überzeugt.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Accessoires bietet. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich mit Küche – der perfekte Ort, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten und anschließend entspannt auf der Couch den Tag ausklingen zu lassen, ob bei einem spannenden Buch oder einem guten Film.

Die vorhandene Küche können Sie vom Vormieter gegen Ablöse übernehmen.

Im Schlafzimmer erwartet Sie eine behagliche Atmosphäre mit genügend Raum für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Hier lässt es sich nicht nur gut schlafen – hier träumen Sie auch besonders schön.

Das Badezimmer mit Tageslicht und Wanne wird zu Wohlfühloase, die jeden Morgen zum kleinen Luxusmoment macht.

Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien ist die charmante Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist und zugleich den Blick in den ruhigen, grünen Innenhof freigibt. Abseits vom städtischen Trubel genießen Sie hier pure Entspannung – ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Für Ihren fahrbaren Untersatz können Sie zusätzlich einen Tiefgaragenplatz anmieten

Ein eigener Parteienkeller ist Teil der Wohnung. Darüber hinaus stehen Fahrradabstellplätze, separate Abstellräume für Kinderwägen, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie großzügige Grünflächen mit integriertem Spielplatz zur Verfügung.

## Lage

Überzeugen Sie sich selbst von einer ruhigen Siedlungslage und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Genießen Sie die besondere Lage des urbanen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage auch zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Klettern, Leichtathletik u.v.m.

Ideal für Familien: Weitläufige Erholungsflächen und Freizeitstätten wie z.B. der Linzer

Wasserwald und die Traun-Auen sowie die Erlebnisoase Schörghubbad mit einem Kunsteislaufplatz im Winter geben der Wohnanlage eine unverwechselbare Freizeitstruktur. Ein großzügiges Angebot an Betreuungsplätzen, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe ermöglichen es jungen Familien, Kinder und Job unter einen Hut zu bekommen.

Auch ohne Auto sind Sie hier mobil: Die Bushaltestelle in der Neubauzeile sowie der Bahnhof Wegscheid der ÖBB ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Von dort dauert die Fahrt bis zum Hauptbahnhof und in das Zentrum nur 5 bis 10 Minuten. Wer am Wochenende gerne die Stadt hinter sich lasst, um seine Freizeit im schönen Umland und an seinen Seen zu verbringen, der kommt über den nahegelegenen Anschluss an die A7 sehr schnell ans Ziel.

### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich angemietet werden (siehe Preisdetailinformation).

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <950m

Apotheke <975m

Klinik <2.575m  
Krankenhaus <4.100m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m  
Schule <375m  
Universität <2.900m  
Höhere Schule <6.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <875m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Bank <850m  
Geldautomat <875m  
Post <875m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <2.125m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <1.275m  
Flughafen <6.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap