

Kleine feine 2 Zimmer Neubauwohnung mit Loggia und Einbauküche



Objektnummer: 502

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenstraße 8
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,35 m ²
Zimmer:	2
Keller:	3,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	948,67 €
Kaltmiete (netto)	782,92 €
Kaltmiete	862,43 €
Miete / m ²	18,06 €
Betriebskosten:	79,51 €
USt.:	86,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

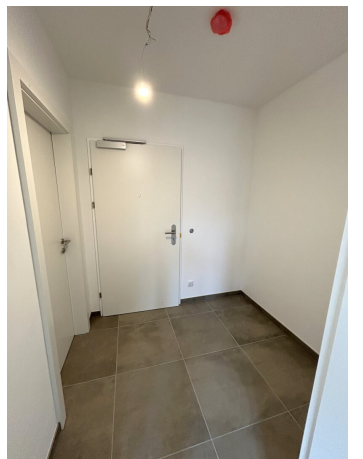
Ihr Ansprechpartner

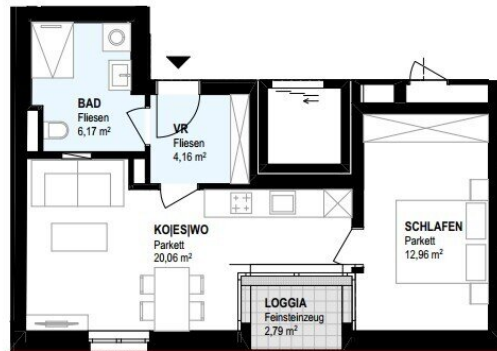


Ing. Stefan Pichler

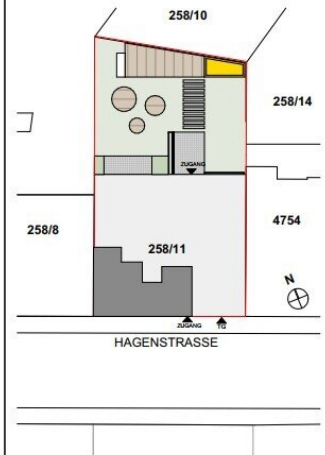
SPERER Immobilien GmbH



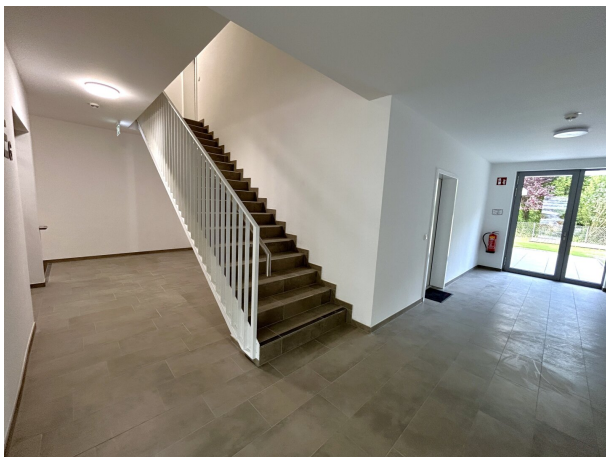




Top 08 3.OBERGESCHOSS



Kochen, Essen, Wohnen	20,06 m²
Schlafen	12,96 m²
Vorraum	4,16 m²
Bad	6,17 m²
SUMME	43,35 m²
Loggia	2,79 m²





A portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. He is standing against a dark background with a geometric, textured pattern. The SPERER Immobilien logo is in the top right corner.

SPERER
Immobilien

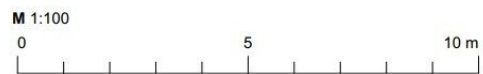
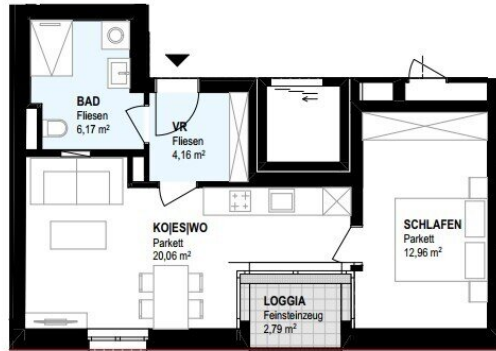
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

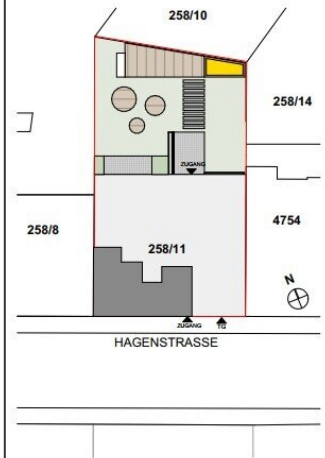
- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com



Top 08
3.OBERGESCHOSS



Kochen, Essen, Wohnen	20,06 m²
Schlafen	12,96 m²
Vorraum	4,16 m²
Bad	6,17 m²
SUMME	43,35 m²
Loggia	2,79 m²

Objektbeschreibung

In der **Hagenstraße 8, 4040 Linz**, steht diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 43,35 m² Wohnfläche** zur Miete. Die 2,79 m² große, südseitige Loggia ist auf die Hausvorderseite ausgerichtet und bietet einen kleinen sonnigen Freiraum der den Wohnbereich erweitert. Die Wohnung verfügt über Echtholzparkett, großformatige Bodenfliesen, Einzelraum-Lüftungsgeräte sowie eine moderne Einbauküche. Ein Kellerabteil ist der Wohnung natürlich zugeordnet.

Highlights

- **Top 8:** ca. 43,35 m² Wohnfläche im **3. OG**
- 2 Zimmer
- 2,79 m² südseitige Loggia
- Moderne Einbauküche (Montage voraussichtlich September 2026)
- Echtholzparkett & großformatige Bodenfliesen
- Einzelraum-Lüftungsgeräte
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar

Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – um € 158,84 pro Monat (inkl. Miete, Betriebskosten und USt.) zusätzlich angemietet werden.

Mietkonditionen: Befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre, Mindestmietdauer 1 Jahr, danach Kündigung unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist möglich.

Hinweis: Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind nicht in der angeführten Gesamtmiete enthalten. Diese werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und mit dem Mieter abgerechnet.

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

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 <50m

Apotheke <350m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Kindergarten <200m

Schule <225m

Universität <575m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <425m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <525m

Polizei <325m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <600m

Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap