

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz
in Linz – ideale Kombination aus Komfort, Lage und
Wohnqualität!**



Schlafzimmer Beispiel KI

Objektnummer: 6650/16691

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werfelweg 9a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Gesamtmiete	694,45 €
Kaltmiete (netto)	410,86 €
Kaltmiete	631,31 €
Betriebskosten:	220,45 €
USt.:	63,14 €

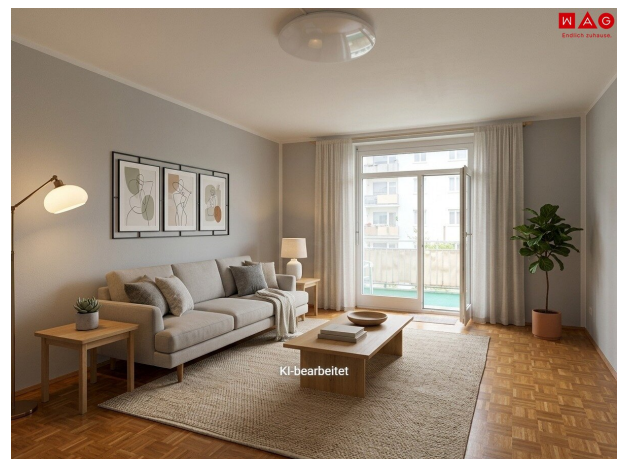
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

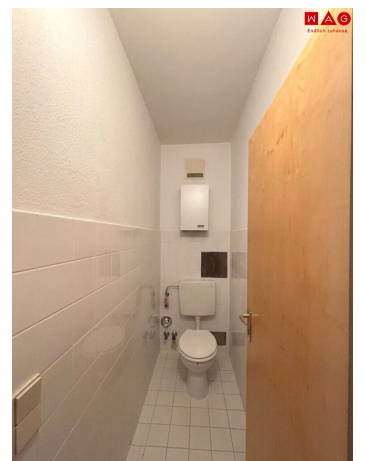
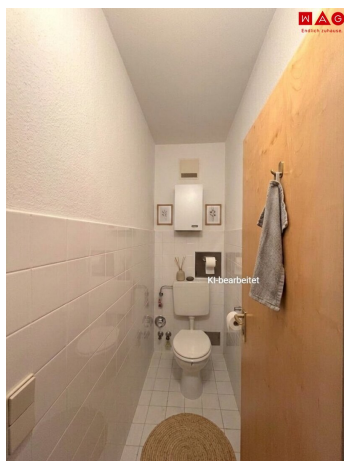
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

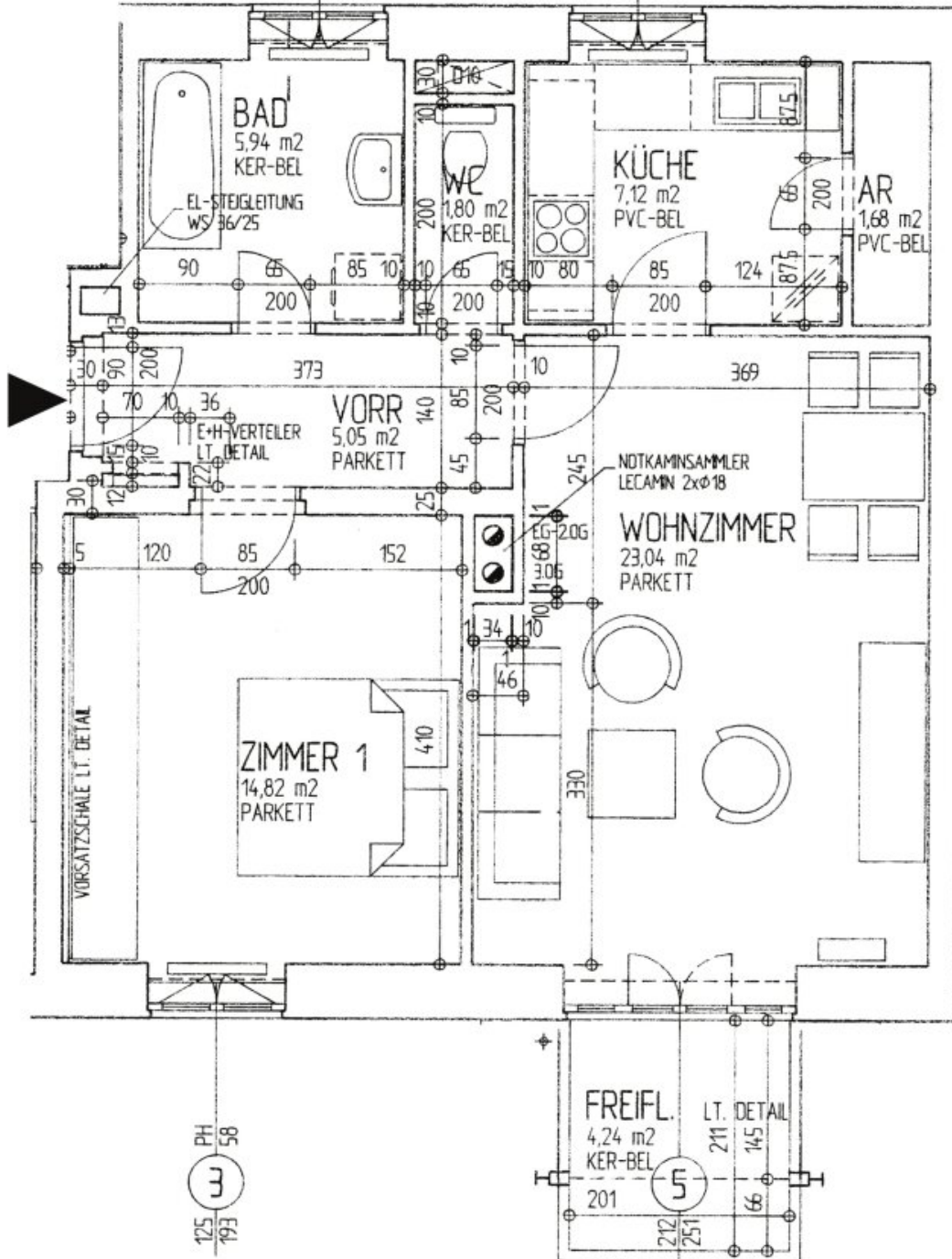
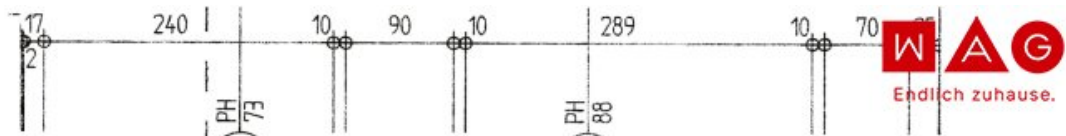
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Linz/Ebelsberg/Ennsfeld/Werfelweg 9a:

Ab 01.08.2026 steht diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Linz zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von 62,36 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie Balkon, Lift und eigenem Parkplatz bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare.

Eckdaten

- Adresse: 4030 Linz, Werfelweg 9a
- Wohnfläche: 62,36 m²
- Zimmer: 2
- Miete: 694,44 € (inkl. Betriebskosten und MwSt.)
- Kautions: 2.730,52 €
- Verfügbar ab: 01.08.2026
- Aufzug: Ja
- Balkon: Ja
- Parkplatz: Ja

Highlights

- 62,36 m² Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Balkon
- Personenaufzug
- Eigener Parkplatz
- Ruhige Wohnlage

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 23,04 m²

- Schlafzimmer: 14,82 m²
- Küche: 7,12 m²
- Badezimmer: 5,94 m²
- Separates WC: 1,80 m²
- Vorraum: 5,05 m²
- Abstellraum: 1,68 m²
- Balkon: 4,24 m²

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die separate Küche ermöglicht ein angenehmes Kochen ohne den Wohnbereich zu beeinträchtigen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine gute Größe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Werfelweg 9a in 4030 Linz. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind gut erreichbar. Die ruhige Wohnumgebung bietet eine angenehme Kombination aus Wohnqualität und guter Anbindung.

Mietkonditionen:

- **Monatliche Miete (inkl. Betriebskosten und MwSt.): € 694,44**

- **Kaution: € 2.730,52**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab sofort** zur Verfügung

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 <225m

Apotheke <250m

Krankenhaus <5.125m

Klinik <3.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <225m

Universität <5.950m

Höhere Schule <7.475m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <3.950m

Sonstige

Bank <550m

Geldautomat <1.975m

Post <2.075m

Polizei <2.100m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.450m

Autobahnanschluss <2.775m

Flughafen <6.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap