

Wohnen mit Weitblick: 2-Zimmer-Wohnung in Linz/Spallerhof mit Loggia und Lift!



KI generiertes Wohnzimmer/Esszimmer

Objektnummer: 6650/11589

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	881,23 €
Kaltmiete (netto)	570,66 €
Kaltmiete	740,98 €
Betriebskosten:	170,08 €
Heizkosten:	56,23 €
USt.:	84,02 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 1

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4020 Linz

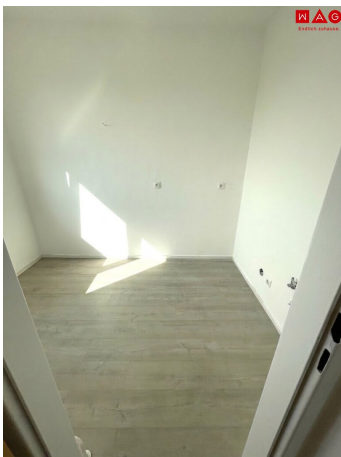
T +43 50 338 6000

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



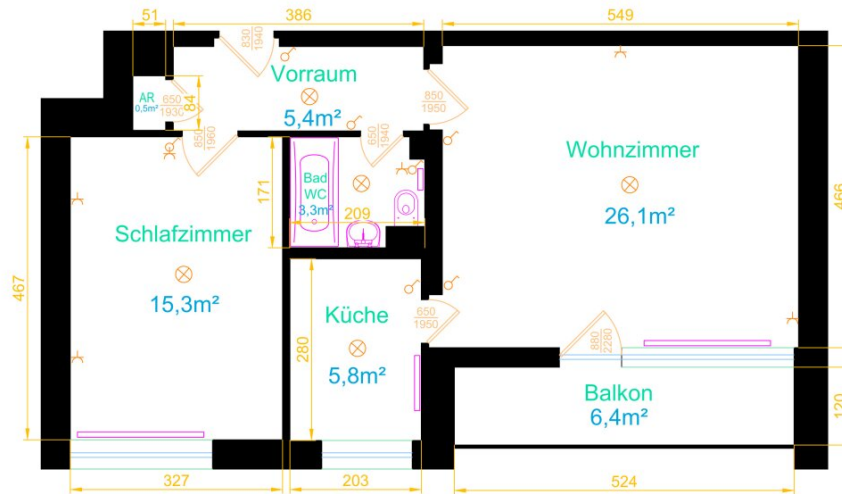








Raumhöhe: 2,59m
Gesamtfläche: 56,4m²
+ Balkon: 6,4m²

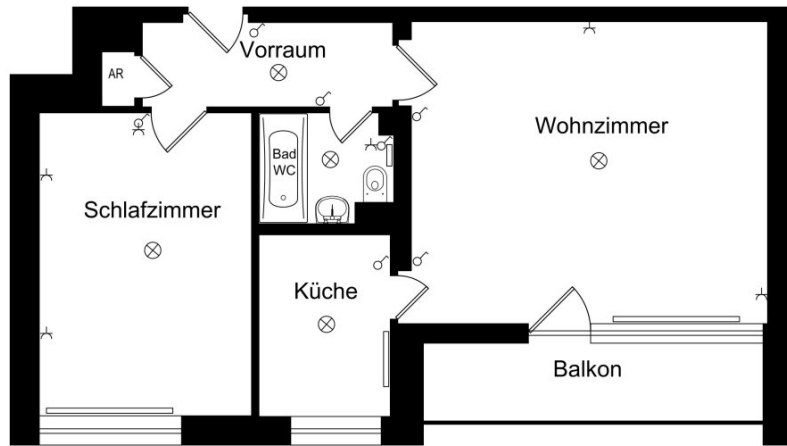


- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz		 Zusammen kommt auf Erfindung
Planersteller:		
Bearbeiter: Steidl Roland		
Objekt: Kopernikusstrasse 22, 11.OG, WG 74		
Plan Datum: 30.12.2023		M1:50

+ Balkon: 6,4m²

M1:50



Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz		 Zusammen baut auf Erfahrung
Planersteller:		
Bearbeiter: Steidl Roland		
Objekt: Kopernikusstrasse 22, 11.OG, WG 74		
Plan Datum: 30.12.2023		M1:50

ENERGIEAUSWEIS



406_2108977_Linz, Kopernikusstraße 22_Wohnen

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

Projekt:

Straße: Kopernikusstraße 22
PLZ/Ort: 4020/Linz
Auftraggeber: WAG Wohnungsanlagen
Gesellschaft m.b.H.

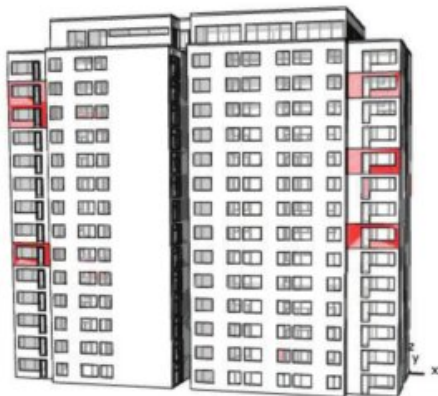
Ersteller:

IfEA Institut für Energieausweis GmbH
Jan Höfler
Böhmerwaldstraße 3
4020/Linz



Thermische Hülle:

Wohnen



IfEA Institut für Energieausweis GmbH, Böhmerwaldstraße 3, 4020 Linz, Austria
Tel.: +43 5 9000-3794, Fax: +43 5 9000-53794, E-Mail: office@ifea.at, Web: www.ifea.at
Hinweise zum Datenschutz: www.ifea.at/datenschutz, UID: ATU62998402, FN 286135, LG Linz

Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Kopernikusstraße 22

Die helle 2-Zimmer-Wohnung im 11. Obergeschoss überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich und eine Loggia mit schönem Ausblick über Linz. Der vorhandene Lift ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum
- Zentraler Vorraum
- Loggia mit ca. 6,4 m²

Der beigefügte Wohnungsplan weist unter anderem ein rund 26,1 m² großes Wohnzimmer, ein ca. 15,3 m² großes Schlafzimmer sowie eine separate Küche aus.

Highlights

- Helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- Ca. 65,07 m² Wohnfläche laut Objektangaben

- Großzügiger Wohnbereich
- Loggia mit Ausblick
- Wohnung im 11. Obergeschoss
- Lift vorhanden
- Separate Küche
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Verfügbar **AB SOFORT**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen Wohngegend im Linzer Stadtteil Spallerhof. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünanlagen, der nahe Wasserwald sowie zahlreiche Spazier- und Radwege an. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Linzer Stadtzentrum als auch wichtige Ausfallstraßen bequem erreichbar.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und USt.: € 881,23 pro Monat**
- **Kaution: € 1.334,88**
- **Baukostenzuschuss: € 2.149,68**

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 <125m

Apotheke <125m

Krankenhaus <425m

Klinik <1.775m

Kinder & Schulen

Kindergarten <125m

Schule <325m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.925m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <100m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <550m

Polizei <1.600m

Verkehr

Bus <300m

Straßenbahn <950m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <200m

Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap