

**Familienfreundliche 3,5-Zimmer-Wohnung mit separater
Küche, Essveranda und kleinem Balkon in Linz/Ebelsberg!
Bezug ab 01.09.2026!**



Außenanlage

Objektnummer: 6650/16584

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erich-Fried-Weg 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	89,10 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	974,45 €
Kaltmiete (netto)	587,21 €
Kaltmiete	885,86 €
Betriebskosten:	298,65 €
USt.:	88,59 €

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.



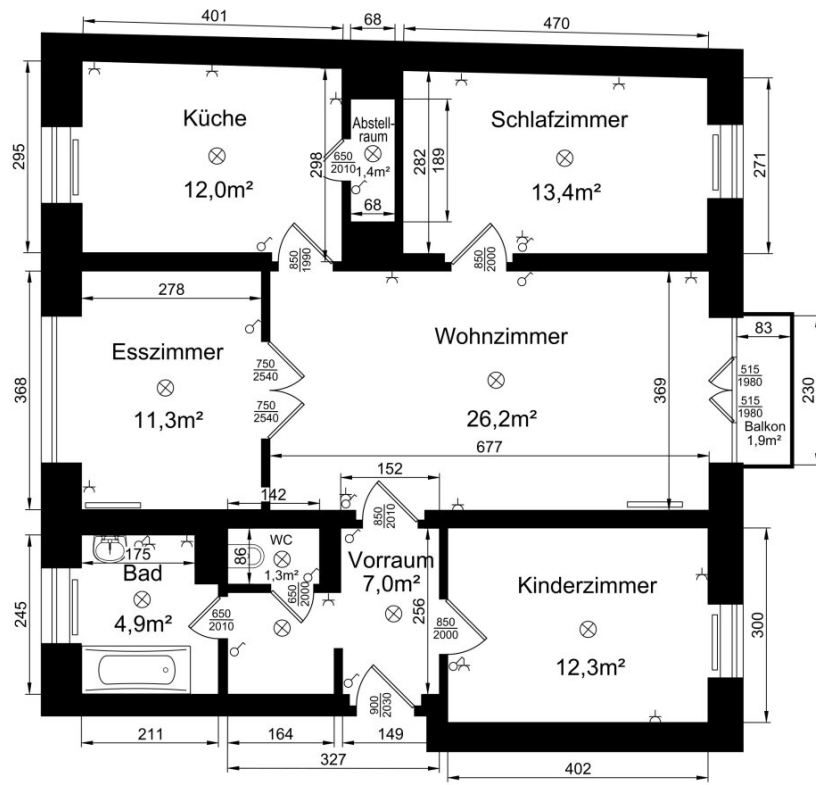
Raumhöhe: 2,61m
Gesamtfläche: 89,8m²
+ Balkon: 1,9m²



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

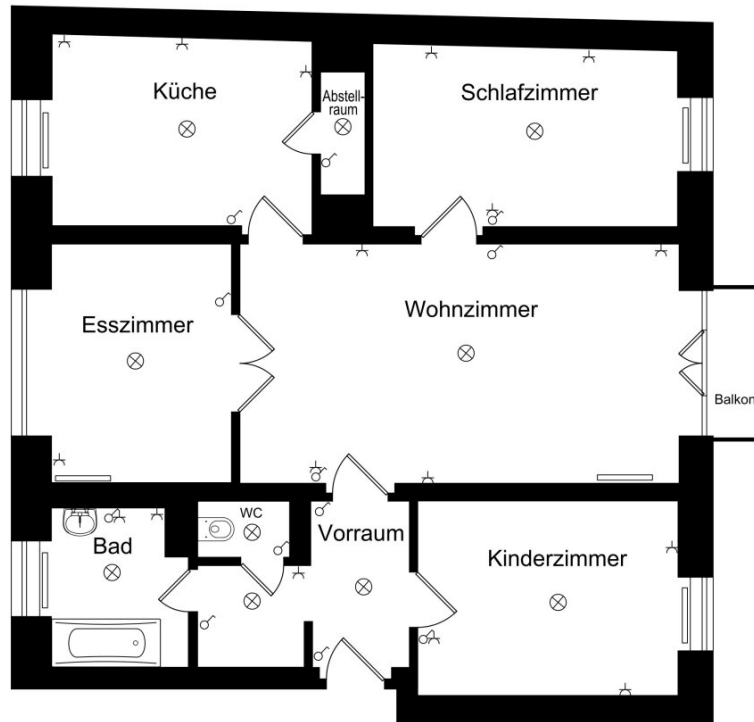
Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Erich Fried Weg 12, 1.OG, WG 1	
Plan Datum: 05.06.2024	M1:50

Raumhöhe: 2,61m
Gesamtfläche: 89,8m²
+ Balkon: 1,9m²



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

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Erich Fried Weg 12, 1.OG, WG 1	
Plan Datum: 05.06.2024	M1:50



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

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Erich Fried Weg 12, 1.OG, WG 1	
Plan Datum: 05.06.2024	M1:50

Objektbeschreibung

Linz / Ebelsberg / Ennsfeld / Erich-Fried-Weg 12:

Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit **89,13 m²** überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, einen angenehmen Wohnbereich und einen Balkon als zusätzlichen Außenbereich.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zimmer 1 – ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer
- Zimmer 2 – ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellbereich
- Zentraler Vorraum

Highlights

- Helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- **89,13 m² Wohnfläche**

- kleiner Balkon als privater Außenbereich
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer
- Lift vorhanden
- Parkplatz verfügbar
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Bezug ab **01.09.2026**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend im Süden von Linz. Der Erich-Fried-Weg zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grünraum und eine gute Infrastruktur aus.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Naherholungsgebiete wie der Weikerlsee und der Pichlinger See bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Durch die gute Verkehrsanbindung gelangt man rasch in das Linzer Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Hauptverkehrswegen.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Parkplatz und MwSt.: € 974,45 / Monat**
- **Kaution: € 3.948,52**
- **Parkplatz vorhanden**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht ab **01.09.2026** 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 <275m

Apotheke <275m

Klinik <3.125m

Krankenhaus <5.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <325m

Schule <175m

Universität <5.925m

Höhere Schule <7.450m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <3.900m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.025m

Post <2.050m

Polizei <2.050m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.475m

Autobahnanschluss <2.725m

Flughafen <6.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap