

**Wohnkomfort in der obersten Etage – 2-Zimmer-Wohnung
mit geschützter Loggia in Linz/Oed! ACHTUNG Wohnung
wird soeben saniert! Bezug 01. September 2026!**



Aussicht von der Loggia

Objektnummer: 6650/13487

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schiffmannstraße 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Gesamtmiete	806,86 €
Kaltmiete (netto)	498,70 €
Kaltmiete	674,69 €
Betriebskosten:	175,82 €
Heizkosten:	54,87 €
USt.:	77,30 €

Ihr Ansprechpartner

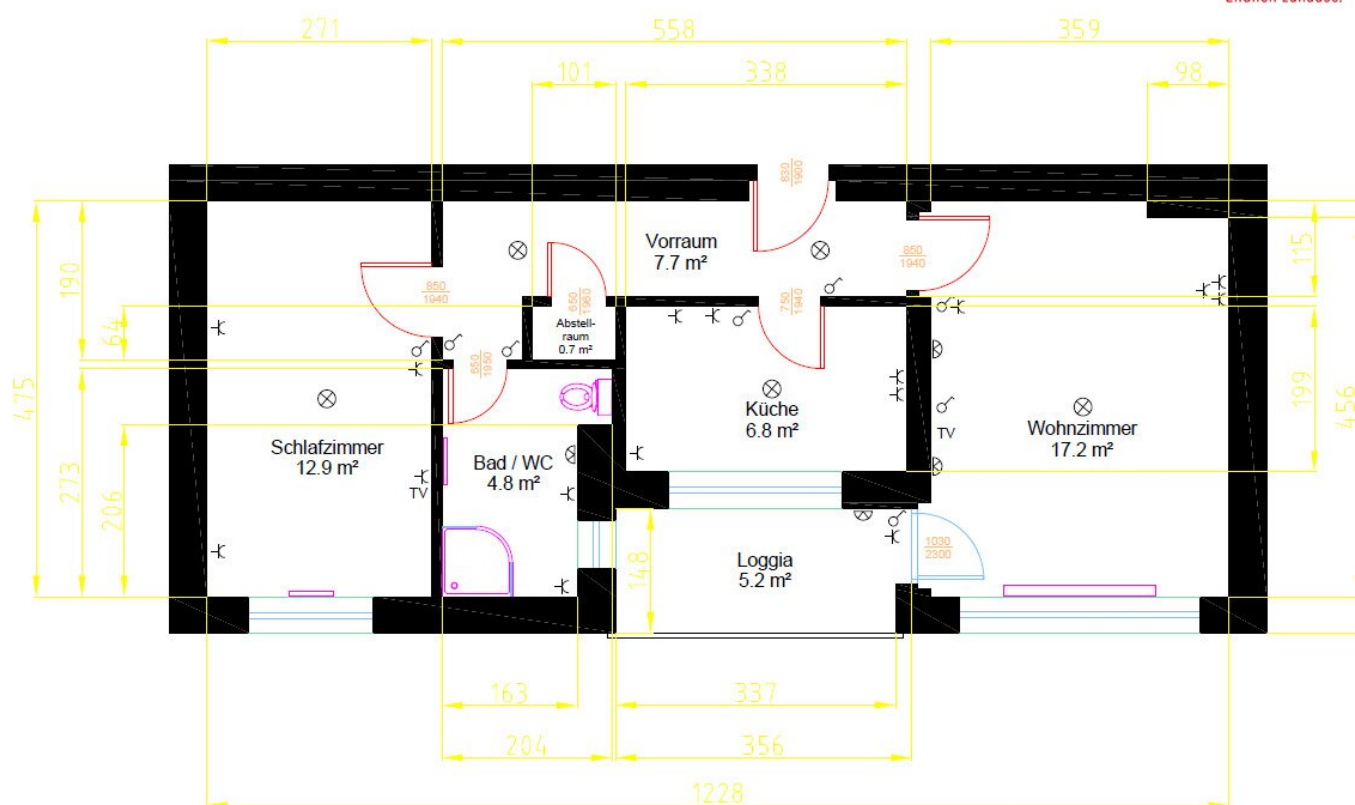
Team Vermietung 1

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.





Objektbeschreibung

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Aufzug

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer gemütlichen Loggia. Auf rund 56 m² bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Der Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 7,7 m²
- Wohnzimmer: ca. 17,2 m²
- Küche: ca. 6,8 m²
- Schlafzimmer: ca. 12,9 m²
- Bad/WC: ca. 4,8 m²
- Abstellraum: ca. 0,7 m²
- Loggia: ca. 5,2 m²

Wohnfläche: 56,35 m²

Ausstattung & Highlights:

- Gemütliche Loggia als geschützter Freiraum
- Aufzug im Haus
- Großzügiges und helles Wohnzimmer
- Separate Küche
- Praktischer Abstellraum
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Ideal für Singles oder Paare

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Linz. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Die Nähe zum Stadtzentrum und zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Mietkonditionen:

- Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.: **€ 806,86**
- Kautions: **€ 1.683,66**
- Baukostenzuschuss: **€ 1.543,78**

Verfügbarkeit:

Beziehbar ab **01.09.2026**

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 <150m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <2.125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <175m

Schule <300m

Universität <1.150m

Höhere Schule <4.300m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <675m

Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <1.050m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.275m

Flughafen <5.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap