

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung (89,13 m²) mit einem kleinen Balkon in 4030 Linz/Ebelsberg! Ab 01.September 2026!



Balkon mit Aussicht

Objektnummer: 6650/28044

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erich-Fried-Weg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	89,13 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 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.



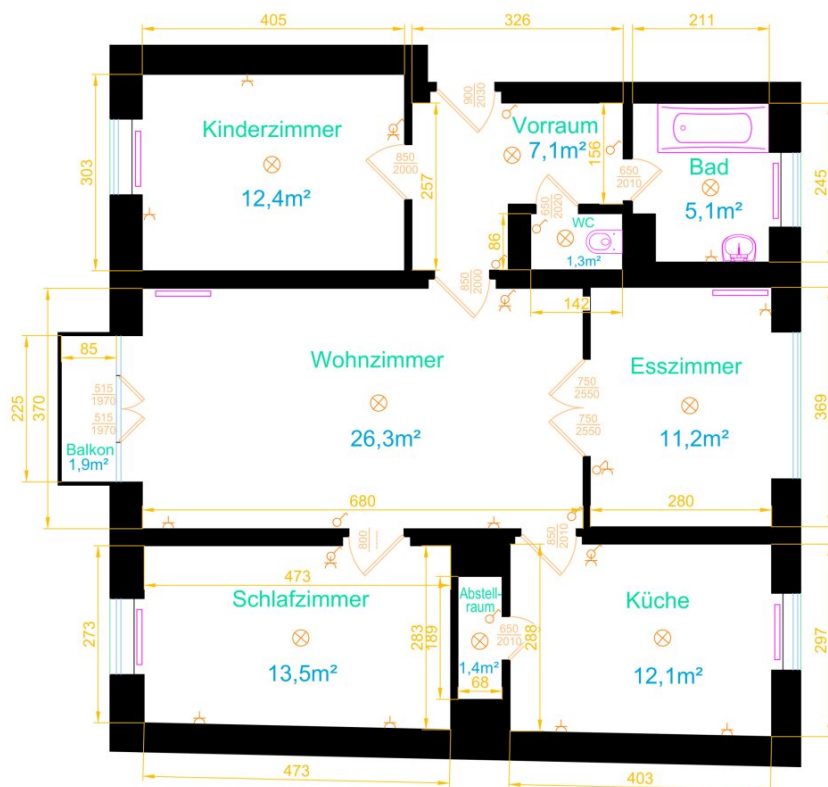








Raumhöhe: 2,61m
Gesamtfläche: 90,4m²
+ Balkon: 1,9m²



- ✱ Steckdose
- ⌚ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☛ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Erich Fried Weg 8, 2.OG, WG 3	
Plan Datum: 05.07.2024	M1:50

Objektbeschreibung

Linz / Ebelsberg / Ennsfeld / Erich-Fried-Weg 8 :

In 4030 Linz, Erich-Fried-Weg 8, gelangt diese gepflegte und gut geschnittene Mietwohnung im 2. Obergeschoss zur Vermietung. Auf 89,13 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl und eine durchdachte Aufteilung, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal geeignet ist.

Das große Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein, während das separate Esszimmer genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder auch einen Homeoffice-Bereich bietet. Die separate Küche ist angenehm dimensioniert und ermöglicht entspanntes Kochen. Ein Balkon sorgt für einen kleinen

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung

- Vorraum: 7,1 m² – zentraler Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- WC: 1,3 m² – praktisch separat
- Badezimmer: 5,1 m² – kompakt und funktional
- Kinderzimmer: 12,4 m² – auch als Büro/Gästezimmer nutzbar
- Esszimmer: 11,2 m² – ideal für Esstisch oder zusätzliches Arbeitszimmer
- Wohnzimmer: 26,3 m² – großzügig, hell und vielseitig möblierbar
- Schlafzimmer: 13,5 m² – ruhig und gut geschnitten
- Küche: 12,1 m² – separater Küchenraum mit guter Stellfläche
- Abstellraum: 1,4 m² – zusätzlicher Stauraum für Haushalt und Vorräte

- Balkon: 1,9 m² – für frische Luft, Pflanzen oder eine kleine Sitzgelegenheit

Highlights

- Großzügige Wohnfläche: 89,13 m²
- Durchdachte Raumaufteilung mit separater Küche und Esszimmer
- Großes Wohnzimmer (26,3 m²) mit viel Platz für Wohnlandschaft und Stauraum
- Separates WC – komfortabel im Alltag
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Balkon als angenehmes Extra

Mietkondition

- Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 974,45
- Miete f. die Tiefgarage inkl. MwSt.: € 76,34
(ohne Strom, Heizung und Warmwasser)
- Kautions: € 4203,16

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **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 <225m
Apotheke <275m
Klinik <3.150m
Krankenhaus <5.150m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m
Schule <200m
Universität <5.975m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <600m
Einkaufszentrum <3.950m

Sonstige

Bank <550m
Geldautomat <2.000m
Post <2.100m
Polizei <2.125m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <1.475m
Autobahnanschluss <2.775m

Flughafen <6.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap