

**Wohnen über den Dächern von Linz – großzügige  
4-Zimmer-Wohnung mit 39 m² Terrasse!**



Küche

**Objektnummer: 6650/26291**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                       | Kopernikusstraße 22                                                                                              |
| Art:                          | Wohnung                                                                                                          |
| Land:                         | Österreich                                                                                                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                                                                                                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                                                                                                         |
| Wohnfläche:                   | 90,29 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Zimmer:                       | 4                                                                                                                |
| Bäder:                        | 1                                                                                                                |
| WC:                           | 1                                                                                                                |
| Terrassen:                    | 1                                                                                                                |
| Heizwärmebedarf:              |  67,05 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,24                                                                                                             |
| Gesamtmiete                   | 1.443,37 €                                                                                                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.006,73 €                                                                                                       |
| Kaltmiete                     | 1.237,88 €                                                                                                       |
| Betriebskosten:               | 231,14 €                                                                                                         |
| Heizkosten:                   | 68,09 €                                                                                                          |
| USt.:                         | 137,40 €                                                                                                         |

## Ihr Ansprechpartner

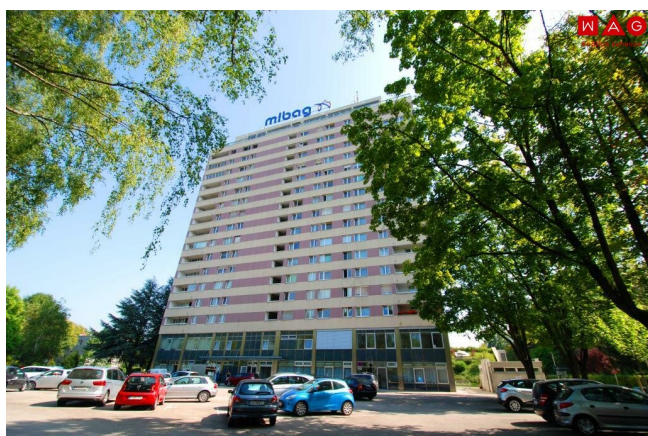
### Team Vermietung 3

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.





## TOP 03

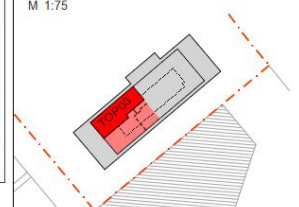
16. OBERGESCHOSS  
 4-Raum Wohnung

Wohnnutzfläche 90,29 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 39,29 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche 129,58 m<sup>2</sup>

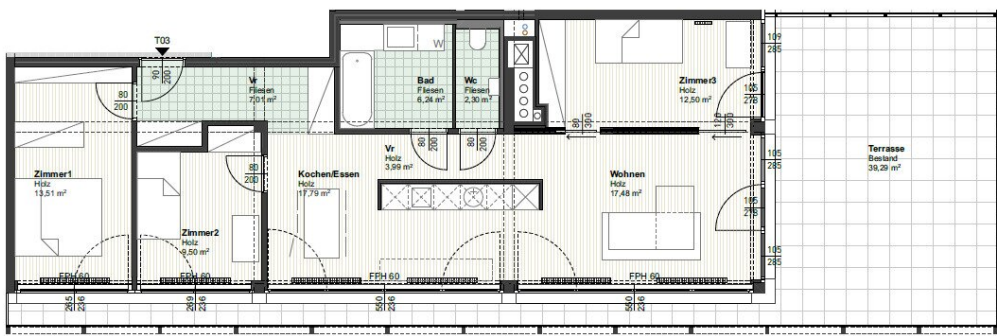
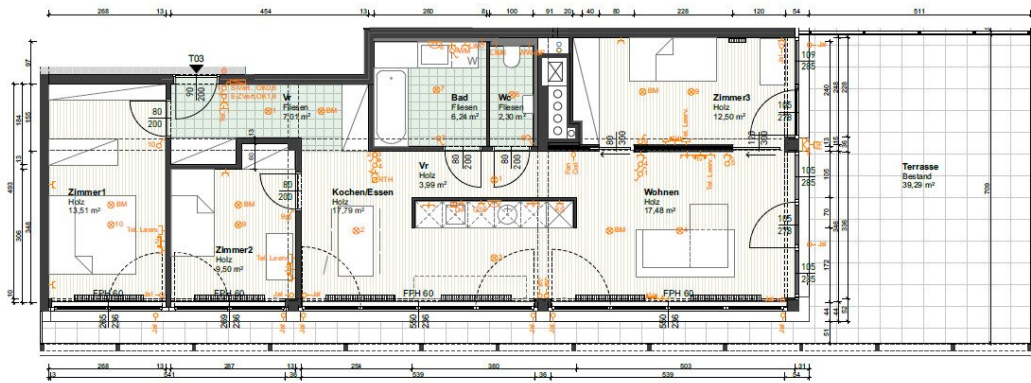
Einlagerung(ELR) 1,43 m<sup>2</sup>

| Legende |                                      |
|---------|--------------------------------------|
|         | Ausschalter                          |
|         | Wechselschalter                      |
|         | Sensenschalter                       |
|         | Sprechanlage                         |
|         | Klingel-Taster                       |
|         | Schulockschloß - einfach             |
|         | Schulockschloß - zweifach            |
|         | Deckenleuchte                        |
|         | WM Badmischer                        |
|         | Wanduhr                              |
|         | Sonnenschutz                         |
|         | Telefon - Anschluß                   |
|         | TV - Anschluß Allgemein              |
|         | E-Heizkabel                          |
|         | KTR Raumthermostat                   |
|         | S-Ventil E-Zwischenler (Bodenventil) |
|         | Lüfter                               |
|         | WWSWP Wärmepumpe                     |
|         | Kühler                               |

M 1:75



mia2/  
 ARCHITEKTUR ZT KG



# Objektbeschreibung

## Linz / Kopernikusstraße 22:

Die großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit 90,29 m<sup>2</sup>** befindet sich im **16. Obergeschoß** und bietet ein besonderes Wohngefühl mit viel Platz für Paare oder Familien. Ein echtes Highlight ist die **ca. 39,29 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die den Wohnraum großzügig ins Freie erweitert.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Wohnbereich, einen großzügigen Koch- und Essbereich sowie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Lift sorgt für komfortables Erreichen der Wohnung.

## Raumaufteilung & Highlights

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit ca. **17,48 m<sup>2</sup>**
- Großzügiger Koch- und Essbereich mit ca. **17,79 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer / Zimmer 1 mit ca. **13,51 m<sup>2</sup>**
- Zimmer 2 mit ca. **9,50 m<sup>2</sup>**
- Zimmer 3 mit ca. **12,50 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- **Großzügige Terrasse mit ca. 39,29 m<sup>2</sup>**

## Highlights

- **4-Zimmer-Wohnung mit 90,29 m² Wohnfläche**
- **Ca. 39,29 m² große Terrasse**
- Wohnen im **16. Obergeschoß**
- Drei vielseitig nutzbare Schlaf-/Arbeitszimmer
- Großzügiger Koch- und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- **Lift vorhanden**
- Ideal für Paare und Familien
- **Ab 01.11.2026 verfügbar**

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Kopernikusstraße in Linz** und verbindet großzügiges Wohnen mit einer guten städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Linzer Stadtzentrum als auch weitere Stadtteile rasch erreichbar.

## Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung & USt.: € 1.443,37 / Monat**
- **Kaution: € 5.773,48**

## **Verfügbarkeit**

Die Wohnung steht **ab 01.11.2026** 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 <125m  
Apotheke <225m  
Klinik <1.775m  
Krankenhaus <425m

### **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