

Familienfreundlich wohnen – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Lift in Linz/Bindermichl!



Küche

Objektnummer: 6650/9501

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldmüllergang 8a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	866,90 €
Kaltmiete (netto)	575,04 €
Kaltmiete	788,10 €
Betriebskosten:	212,97 €
USt.:	78,80 €

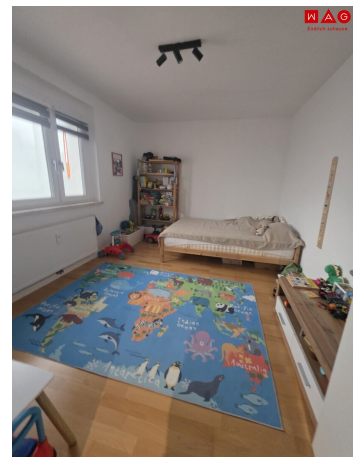
Ihr Ansprechpartner

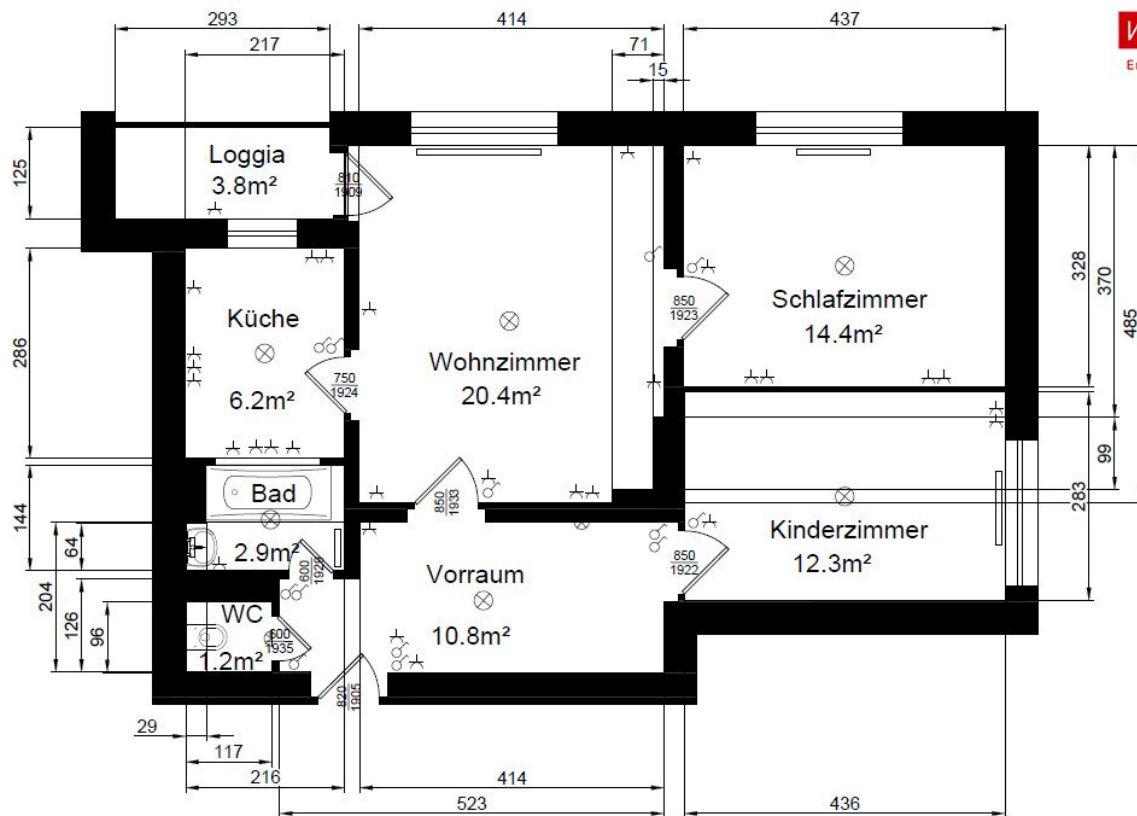
Team Vermietung 3

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.





Objektbeschreibung

Linz / Waldmüllergang 8a:

Die gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung mit 71,88 m²** befindet sich im **3. Obergeschoss** und bietet ein großzügiges Raumangebot für Paare oder kleine Familien. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zur **Loggia**. Zwei separat begehbare Schlafzimmer, eine eigene Küche sowie ein großzügiger Vorraum sorgen für eine praktische und angenehme Raumaufteilung.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. **20,4 m²**
- Schlafzimmer mit ca. **14,4 m²**
- Kinder-/Arbeitszimmer mit ca. **12,3 m²**
- Separate Küche mit ca. **6,2 m²**
- Badezimmer mit Badewanne, ca. **2,9 m²**
- Separates WC
- Großzügiger Vorraum mit ca. **10,8 m²**
- Loggia mit ca. **3,8 m²**

Highlights

- **71,88 m² Wohnfläche**

- **3 gut geschnittene Zimmer**
- **Loggia**
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- **Lift vorhanden**
- Ideal für Paare oder kleine Familien

Lage

Die Wohnung befindet sich am **Waldmüllergang in Linz** und bietet eine gute Kombination aus angenehmem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind weitere Linzer Stadtteile sowie das Stadtzentrum rasch erreichbar.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten & USt.: € 866,90 / Monat**
- **Kaution: € 2.689,78**

- **Baukostenzuschuss: € 777,82**

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 <200m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Kindergarten <150m

Schule <375m

Universität <2.075m

Höhere Schule <3.350m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <200m

Polizei <1.975m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <275m

Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap