

**Frisch sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in  
Linz/Bindermichl! Schöner Schnitt! Ausgezeichnete  
Verkehrsanbindung in das Zentrum und zur Autobahn!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6650/10484**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Bindermichl 67                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Nutzfläche:                   | 92,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36                           |
| Gesamtmiete                   | 971,55 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 586,29 €                         |
| Kaltmiete                     | 883,25 €                         |
| Betriebskosten:               | 296,74 €                         |
| USt.:                         | 88,30 €                          |

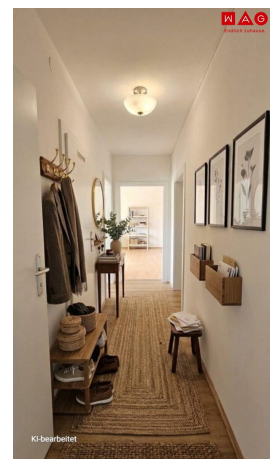
## Ihr Ansprechpartner

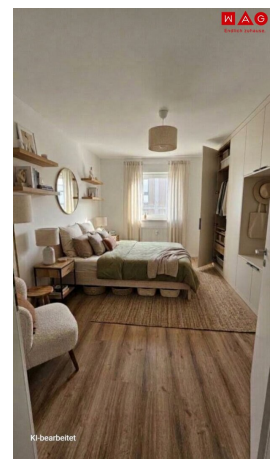
### Team Vermietung 1

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.







Raumhöhe: 2,60m  
Gesamtfläche: 83,8m<sup>2</sup>  
+ Balkon: 7,8m<sup>2</sup>



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

|                                            |  |                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: WAG<br>Mörkeweg 3, 4020 Linz |  | <br>Zusammensetzen<br>auf Erfindung |
| Planersteller:                             |  |  VRSteidl                         |
| Bearbeiter: Steidl Roland                  |  |                                                                                                                        |
| Objekt:<br>Am Bindermichl 67, 2.OG, WG 6   |  |                                                                                                                        |
| Plan Datum: 04.01.2024                     |  | M1:50                                                                                                                  |

# Objektbeschreibung

## Linz/ Bindermichl/ Am Bindermichl 67 2.OG Top 6

Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung mit rund 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche** befindet sich im 2. Obergeschoss am Bindermichl (Aufzug vorhanden). Die großzügigen Wohn- und Schlafräume sowie die separate Küche bieten viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder Familien. Ein besonderes Plus ist die **7,8 m<sup>2</sup> große Loggia** der direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Auch wurde die Wohnung frisch saniert und bietet nun eine tolle Wohlfühlatmosphäre!

## Raumaufteilung & Highlights

### Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 7 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 26 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 4 m<sup>2</sup>
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia: ca. 8 m<sup>2</sup>

## Highlights

- 3 Zimmer
- Loggia
- großzügiges Wohnzimmer
- separates Schlafzimmer und Kinderzimmer
- separate Küche
- Badezimmer und WC getrennt
- praktischer Abstellraum
- 2. Obergeschoss, mit Aufzug
- Raumhöhe ca. 2,60 m

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage am Bindermichl. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Hummelhofwald und weitere Grünflächen attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die Linzer Innenstadt sowie andere Stadtteile rasch erreichbar.

## Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten & USt.: € 971,55 / Monat**
- **Kaution: € 3.886,20**

## Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab 1.12.2026** 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 <400m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.450m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <600m

Schule <425m

Universität <2.075m

Höhere Schule <3.925m

**Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <325m

Polizei <1.725m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.625m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <225m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap