

Sehr einladende, großzügige 2-Raum-Wohnung mit Loggia! Im Stadtteil Niedernhart/Spallerhof direkt neben dem Vital- und Einkaufszentrum Muldenstraße!



KI generiertes Wohnzimmer

Objektnummer: 6650/11553

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	819,57 €
Kaltmiete (netto)	513,10 €
Kaltmiete	684,44 €
Betriebskosten:	171,20 €
Heizkosten:	56,68 €
USt.:	78,45 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

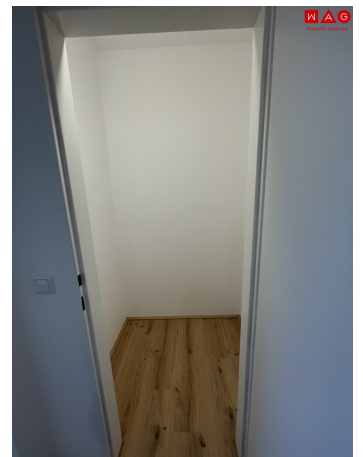
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

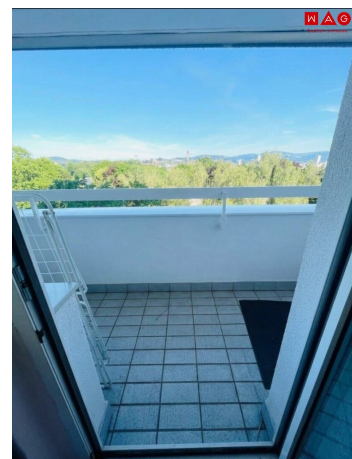
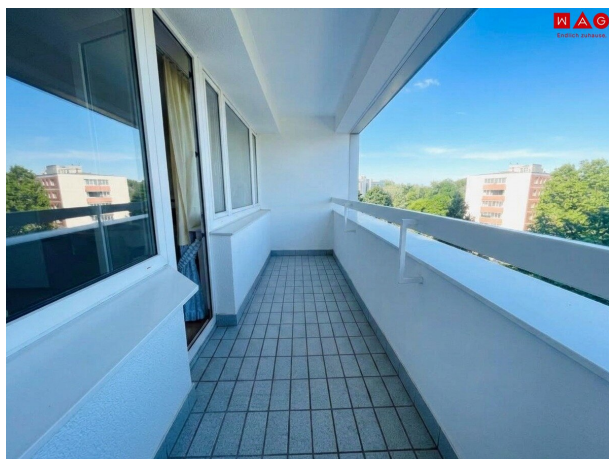
T +43 (0)50 338 6010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



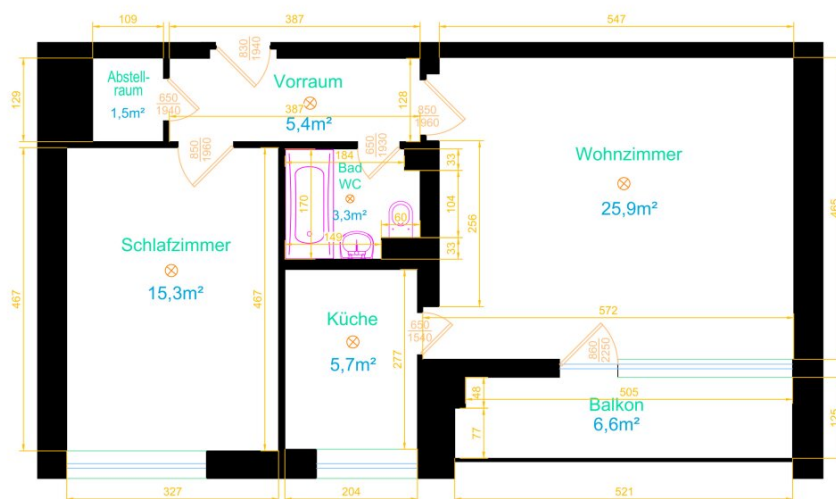








Raumhöhe: 2,56m
Gesamtfläche: 57,1m²
+ Balkon: 6,6m²



-  Steckdose
-  Schalter
-  Lampe
-  Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	 Zukunft baut auf Erfahrung
Planersteller:	 VR Steidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Kopernikusstrasse 22, 6.OG, WG 38	
Plan Datum: 14.08.2026	M1:50

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in 4020 Linz

Kopernikusstraße 22 | 65,53 m² | 2 Zimmer | Loggia | Lift | ab 01.10.2026

Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit 65,53 m² Wohnfläche in der Kopernikusstraße 22 im Linzer Stadtgebiet.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionelle Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich sowie eine rund 7,76 m² große Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, von dem aus die einzelnen Wohnbereiche erreichbar sind.

- **Wohnzimmer – ca. 26,23 m²**

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch seine Größe bietet es ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Esstisch. Vom Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang zur Loggia.

- **Schlafzimmer – ca. 15,54 m²**

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Durch die rechteckige Raumform lässt sich der Raum flexibel einrichten.

- **Küche – ca. 6,07 m²**

Die separate Küche ist kompakt und funktionell gestaltet. Der Küchenbereich ist vom Wohnraum getrennt und bietet Platz für eine entsprechende Küchenzeile bzw. Kücheneinrichtung.

- **Badezimmer – ca. 3,48 m²**

Das Badezimmer ist direkt vom Vorraum aus erreichbar und verfügt laut Grundriss über die notwendigen Sanitärbereiche.

- **Vorraum – ca. 5,16 m²**

Der Vorraum erschließt die einzelnen Räume und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.

- **Loggia – ca. 7,76 m²**

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, dem Wohnzimmer vorgelagerte Loggia. Mit einer Fläche von rund 7,76 m² bietet sie zusätzlichen Außenbereich und Platz für Sitzmöbel, Pflanzen oder einen kleinen Tisch.

-

Wohnungsdetails:

- 65,53 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 26,23 m²
- Schlafzimmer mit ca. 15,54 m²
- separate Küche
- Badezimmer
- Vorraum
- ca. 7,76 m² Loggia/Balkon

- Aufzug vorhanden

Kosten:

- Monatliche Miete: € 819,57 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt.
- Kautions: € 2.091,29
- Baukostenzuschuss: € 1.186,99

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab 01.10.2026** zur Verfügung.

Eine interessante Wohnung für alle, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung, großzügige Wohnfläche und einen eigenen Außenbereich legen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [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