

**Stadtliebhaber aufgepasst! Einladende 3-Raum Wohnung
mit dem Vorteil einer großen und sonnigen Loggia mit
herrliche Aussicht! Erstklassige Infrastruktur!**



Vorzimmer KI Beispieleinrichtung

Objektnummer: 6650/11572

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	76,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	986,71 €
Kaltmiete (netto)	616,98 €
Kaltmiete	814,21 €
Betriebskosten:	196,95 €
Heizkosten:	77,52 €
USt.:	94,98 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

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

T +43 (0)50 338 6010

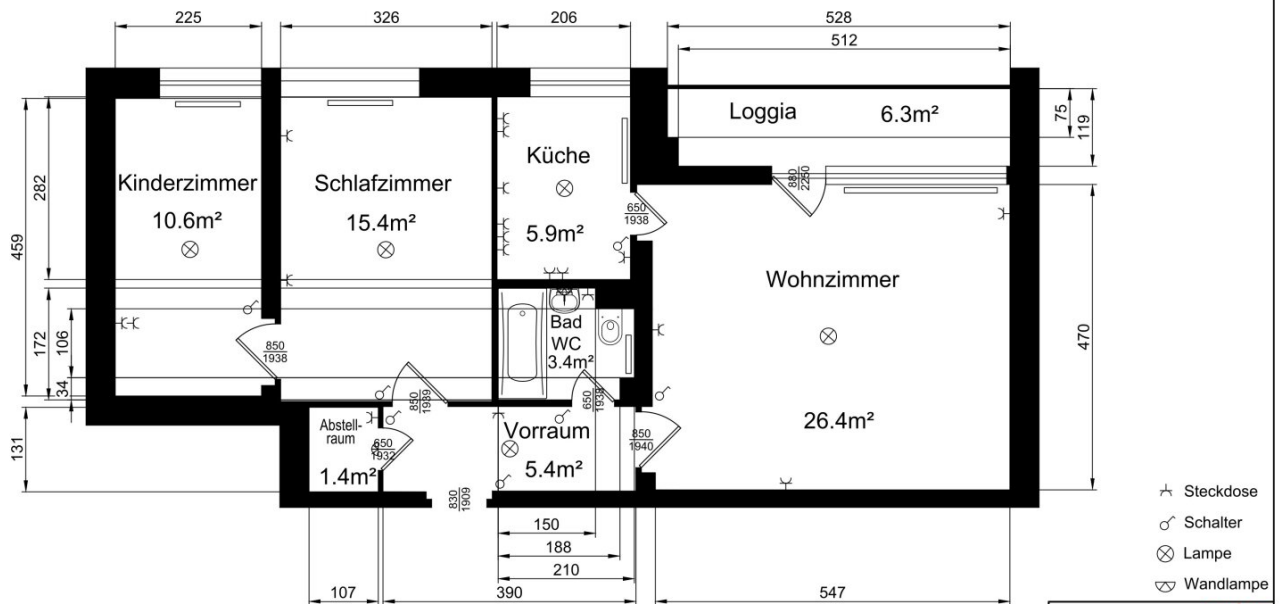
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raumhöhe: 2,58 m
Gesamtfläche: 68.4m²
+ Loggia: 6,3m²



Auftraggeber: WAG Mönikweg 3, 4020 Linz		
Planersteller:		VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland		
Objekt: Kopernikusstrasse 22, 9.OG, WG 57		
Plan Datum: 03.02.2022		M1:50

Objektbeschreibung

Linz/ Kopernikusstraße 22, 9.OG, Top 57

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 68 m² Wohnfläche überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich und eine 6,3 m² große Loggia. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice oder Gästezimmer.

Im Sommer 2026 werden kleinere Malerei-Arbeiten durchgeführt.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 26 m² und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit ca. 15 m²
- Kinderzimmer / Büro mit ca. 11 m²
- Separate Küche mit ca. 6 m²
- Badezimmer mit WC
- Zentraler Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- Loggia mit ca. 6 m²

Highlights

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche
- Loggia
- Geräumiges Wohnzimmer
- Zwei separat nutzbare Zimmer
- Separate Küche
- Praktischer Abstellraum
- Funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung
- Lage im 9. Obergeschoß Wohnungsplan (Aufzug vorhanden)
- Heizung und Warmwasser inklusive

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Kopernikusstraße 22 in Linz-Niedernhart/Spallerhof** und punktet mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei sowie das **Einkaufszentrum Muldenstraße** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergarten, Schule, Apotheke und ärztliche Versorgung sind rasch erreichbar.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind sowohl die **Linzer Innenstadt** als auch weitere Stadtteile schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage eine gute Nahversorgung mit kurzen Wegen im Alltag.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser & USt.: € 986,71 / Monat**
- **Kaution: € 3.946,84**

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 <225m

Klinik <1.775m

Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <125m
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