

**Wohnen über den Dächern – 2-Zimmer
DACHGESCHOSSWOHNUNG mit großzügiger Loggia in
Linz-Kleinmünchen! ACHTUNG die Wohnung wird noch
sanziert! Bezug ab 01. Dezember 2026!**



Badezimmer

Objektnummer: 6650/19247

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vogelfängerweg 59
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Gesamtmiete	873,90 €
Kaltmiete (netto)	531,17 €
Kaltmiete	705,47 €
Betriebskosten:	174,30 €
Heizkosten:	83,50 €
USt.:	84,93 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

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

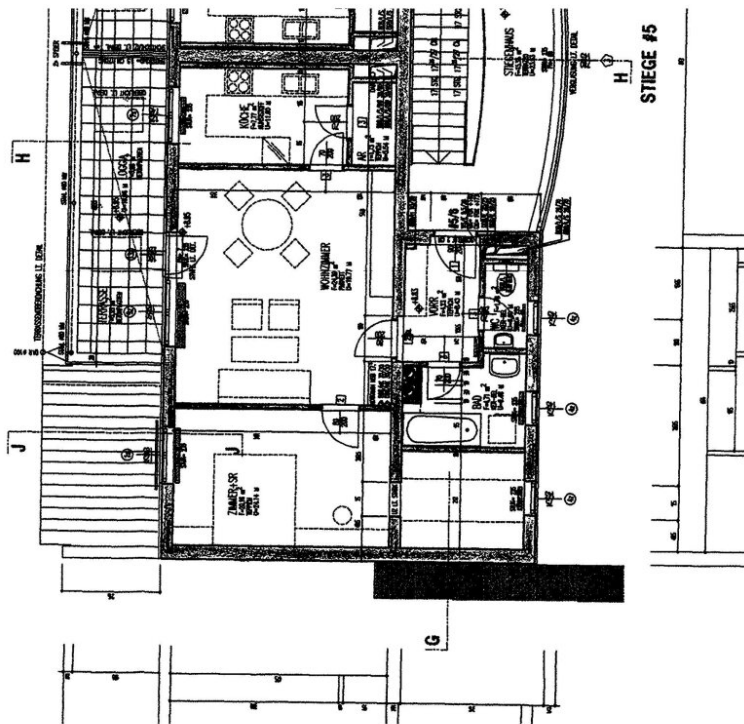
T +43 (0)50 338 6010

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









Adresse:

4030 Linz, Donau
Vogelfängerweg 59
Obj.Nr.: 474

Wohnung:

Vogelfängerweg 59
Stiege/Geschoss:
5/DG
TOP 7

Flächen:

Wohnnutzfläche		m ²
Loggia		m ²
Gesamtnutzfläche	71.00	m²
Balkon		m ²
Terrasse		m ²
Mietergarten	0.00	m²

Sonstiges:

PLANANGABEN ohne GEWÄHR,
NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab:

1:100

Datum:

04.03.2004

Objektbeschreibung

Linz / Vogelfängerweg 59:

Die großzügige **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 71 m²** überzeugt durch einen weitläufigen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer und einer großzügigen Loggia. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für komfortables Wohnen.

Ein eigener **Parkplatz** steht ebenfalls zur Verfügung.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Balkon

Highlights

- Großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- **71 m² Wohnfläche**

- Geräumiger Wohn- und Essbereich
- Loggia
- Separates Schlafzimmer
- Parkplatz vorhanden
- Miete inklusive Heizkosten
- Angenehme Wohnlage in Linz

Lage

Die Wohnung befindet sich am **Vogelfängerweg 59 in 4030 Linz**. Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Auch das Linzer Stadtzentrum und wichtige Verkehrsverbindungen sind rasch erreichbar.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung & USt.: € 850,69 / Monat**
- **Parkplatz: € 23,20 / Monat**
- **Kaution: € 3.495,56**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **ab 01.12.2026** 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 <550m

Apotheke <575m

Klinik <2.425m

Krankenhaus <3.725m

Kinder & Schulen

Kindergarten <450m

Schule <275m

Universität <2.525m

Höhere Schule <6.075m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Bank <550m

Geldautomat <575m

Post <550m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <350m

Straßenbahn <2.075m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.325m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap