

**Einfach zum Wohlfühlen - gemütliche GENERALSANIERTE  
2-Raum Wohnung in perfekter Lage umgeben von vielen  
Grünflächen!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6650/11466**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kopernikusstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	46,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	616,82 €
Kaltmiete (netto)	388,45 €
Kaltmiete	508,00 €
Betriebskosten:	119,45 €
Heizkosten:	49,12 €
USt.:	59,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

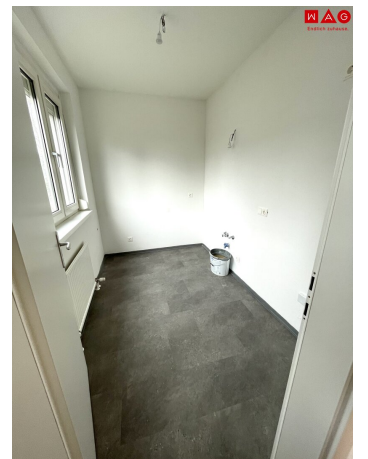
## Ihr Ansprechpartner

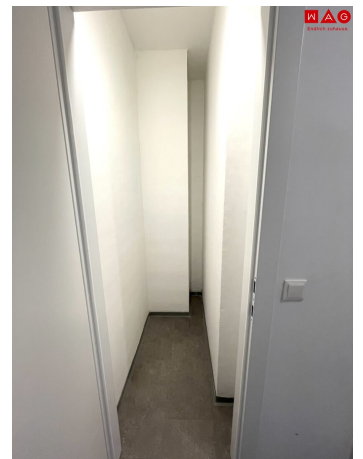
### Team Vermietung 3

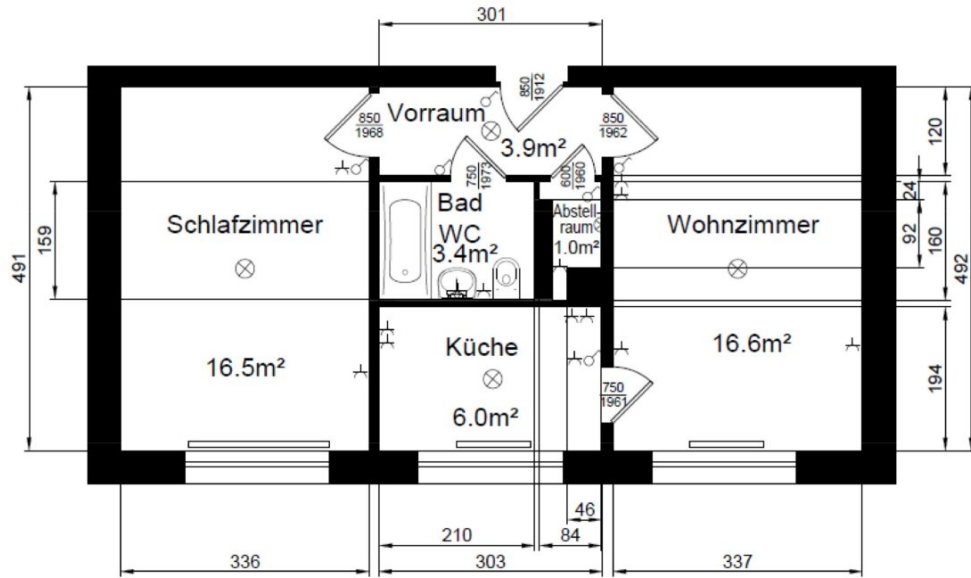
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

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







## Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Kopernikusstraße 35, 3. Stock - Tür 11 :

Einfach zum Wohlfühlen - gemütliche GENERALSANIERTE 2-Raum Wohnung in perfekter Lage umgeben von vielen Grünflächen!

Wunderschönes ruhiges Wohngebiet mitten im Grünen mit tollen Freizeitmöglichkeiten

(Stadtwanderweg, Hallenbad, Parkanlagen, Spielplätze, Radwege...)

Gute öffentliche Verkehrserschließung, nahegelegenes Stadtzentrum und

Stadtautobahnanschluss bei dennoch grüner Umgebung

sichern hervorragende Mobilität auch ohne Auto.

Schulen, Kindergärten, Seniorenwohnheim, Spielplätze, Ärztezentrum,

Post, Banken und das Einkaufszentrum-Muldenstraße in nächster

Nähe sorgen für "Infrastruktur pur".

Miete inkl. Aufzug Betriebskosten sowie MwSt.: € 558,80

Heizkosten inkl. MwSt.: € 47,81

Warmwasser-Kosten inkl. MwSt.: € 10,21

Gesamtkosten inkl. MwSt.,.: € 616,82 (exkl. Strom)

Kaution und Baukostenzuschuss: € 2.467,28

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <300m

Apotheke <275m

Krankenhaus <250m

Klinik <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <150m

Schule <475m

Universität <2.600m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <625m

Polizei <1.425m

### **Verkehr**

Bus <325m

Straßenbahn <775m

Bahnhof <925m

Autobahnanschluss <150m

Flughafen <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap