

**Qualitatives Wohnen mit Weitblick inkl. energieeffizienter  
Kühl-/ und Heizanlage im nachgefragten Stadtteil OED  
welcher durch hervorragende Infrastruktur begeistert!**



Küche

**Objektnummer: 6650/28299**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landwiedstraße 118
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,61
Gesamtmiete	946,79 €
Kaltmiete (netto)	669,08 €
Kaltmiete	819,04 €
Betriebskosten:	149,96 €
Heizkosten:	47,87 €
USt.:	79,88 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 3

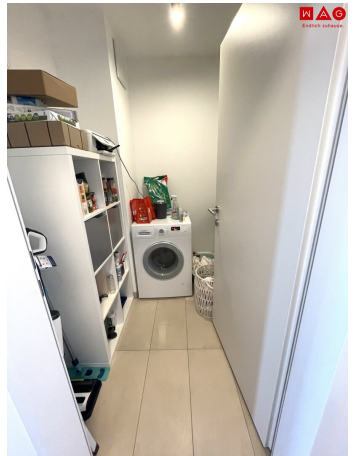
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Landwiedstraße 120  
4020 Linz

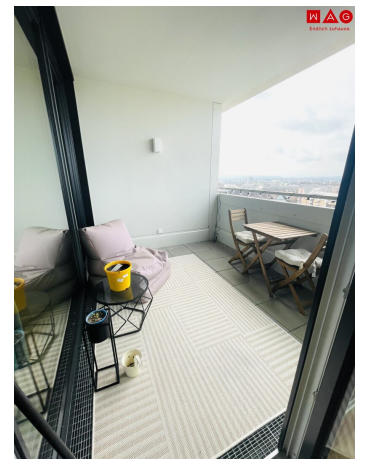
T +43 (0)50 338 6010

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

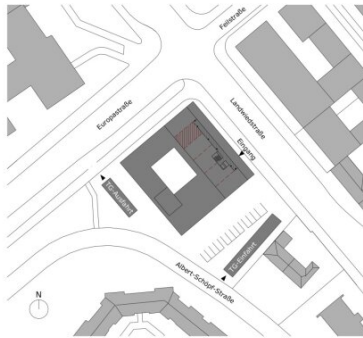








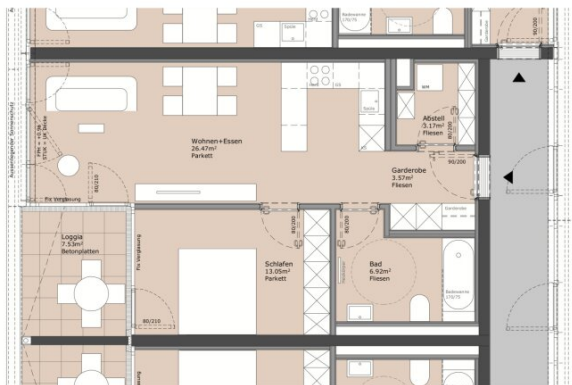
Lageplan



Wohnfläche Top32

Wohnen+Essen	26.47m <sup>2</sup>
Schlafen	13.05m <sup>2</sup>
Bad	6.92m <sup>2</sup>
Garderobe	3.57m <sup>2</sup>
Abstell	3.17m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53.18m<sup>2</sup></b>
Loggia	7.53m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2.81m <sup>2</sup>

Grundriss 1zu75



BV HAUS WAG

Landwiedstraße 120 | 4020 Linz

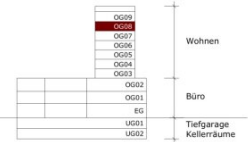
Vermarktung Wohnen

Grundriss OG08

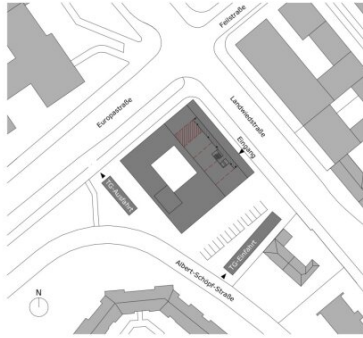
01.09.2022

Top32 - 2 Zimmer

Übersicht Schnitt



Lageplan



Wohnfläche Top32

Wohnen+Essen	26.47m <sup>2</sup>
Schlafen	13.05m <sup>2</sup>
Bad	6.92m <sup>2</sup>
Garderobe	3.57m <sup>2</sup>
Abstell	3.17m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53.18m<sup>2</sup></b>
Loggia	7.53m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2.81m <sup>2</sup>



BV HAUS WAG

Landwiedstraße 120 | 4020 Linz

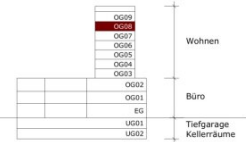
Vermarktung Wohnen

Grundriss OG08

01.09.2022

Top32 - 2 Zimmer

Übersicht Schnitt



Grundriss 1zu75



Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
	UP KNX-Bewegung/Fibersensormelder		Behinderter Ruf-/Abstellzitat		E-Verstärker
	UP KNX-Tastensensor 4touch		Behinderter Ruf- Signalleuchte		Optischer Rauchmelder (TRVB S123)
	UP KNX-Tastensensor 2touch		Lautsprecher (Ein- / Anbau)		Bildleuchte
	UP KNX-Tastensensor 1touch		Mikrofon		Smoke
	UP Bewegungsmelder 180°/360°		SAT-Anlage		Rauchmelder in Zwickelboden
	UP Schließe-/Schalter		TV Dose		Rauchmelder in Zwickelboden
	UP Ausschalter		Telefon Dose		Temperaturmelder
	UP Senseschalter		EDV Dose		Temperaturmelder in Zwickelboden
	UP Aktuschalter		EDV Dose - 2touch		Temperaturmelder in Zwickelboden
	UP Wechselschalter		Kamera		Flammenmelder
	UP Kreuzschalter		Ring		Parallelindikator
	UP Taster		Sprechanlage Innenstelle		Staubbehälter
	UP Schliesselektrode		Sprechanlage Außenstelle		Lüftungsleistungsmelder
	Raumthermostat		Rettungssicherleuchte		Überflutungsmelder für Kellerabteil
	E-Anschluss		Sicherheitsleuchte		Kühldocke
	Deckenleuchte/Lichtauslass		SIRE-Zentrale		Montage- bzw. Bohrbereich Decke
	Wandleuchte		Netzwerkschrank		
			E-SUBI/WAG-Verstärker		



## Objektbeschreibung

Linz/Oed/Landwiedstraße 118, 08. Obergeschoss, Tür 032

Die Wohnungen in der Landwiedstraße liegen zwischen den Stadtteilen Bindermichl und Linz/OED, in einer ruhigen und bliebten Wohngegend in zentrumsnaher Lage.

Mehrere Erholungs- und Parkanlagen wie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit zahlreichen unterschiedlichen Kinderspielflächen oder der beliebte Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der „Wellnessoase Hummelhof“, befinden sich in Ihrer Nähe. Mit dem „Sportpark Lissfeld“ steht Ihnen im Umfeld eine attraktive Sportstätte für verschiedenste Sportarten – indoor und outdoor – zur Verfügung. Auch das Erholungsgebiet Wasserwald ist nicht weit von Ihrer Wohnung entfernt.

Diverse Ärzte, das Ärztezentrum im Forum Oed, mehrere Schulen aller Schulstufen, Kindergärten, Volkshaus, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen.

Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in Ihrem direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die gute Verkehrsanbindung.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten.

Das beliebte Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen (Fach-)Märkte in Leonding/Hart sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen.

Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind mit dem Auto in wenigen Minuten zugänglich.

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und MwSt. € 845,59

Tiefgarage inkl. MwSt.: € 101,20

Gesamt: € 946,79



Baukostenzuschuss/ Kautions: € 3.787,12

**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 <250m

Apotheke <350m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m

Schule <100m

Universität <1.550m

Höhere Schule <4.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.175m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <600m

Polizei <1.425m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.350m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <800m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap