

4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 56694

## IDEAL ALS 4ER WG // 4 Zimmer getrennt begehbar // 360-Rundgang



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

[joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at](mailto:joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## IDEAL ALS 4ER WG // 4 Zimmer getrennt begehbar // 360-Rundgang



### Lage

Unionstraße 75

**Bitte zu beachten, dass VORRANGIG AN STUDENTEN als WG vermietet wird!**

**360-Rundgang (Link kopieren und in neuem Browserfenster öffnen):** <https://my.matterport.com/show/?m=XSpbtfhaAF5>

4 Zimmer in ordentlichem Zustand in der Unionstraße 75 im 2. Stockwerk. Da alle Zimmer separat zu begehen sind eignet sich die Wohnung auch optimal als 4er WG.

### Eckdaten:

- 4 Zimmer (das große Zimmer wurde bereits abgeteilt sodass es 4 Zimmer sind - am 360-Rundgang markiert)
- separate Küche (neue Küche wurde eingebaut!)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Infrarotheizung
- kein Aufzug im Haus (2. Stock - kein Lift)

**Mietdauer:** unbefristet!

**Mietbeginn:** ab 1. Juni 2026

### Miete:

881,33 Nettomiete  
200,49 Betriebskosten  
108,18 USt. (10 %)

-----

**1.190,-- Bruttomiete**

**Kaution:** 3 Monatsmieten

**ANFRAGEN BITTE ÜBER DAS ANFRAGEFORMULAR!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 127,7 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage / 2. Stock (kein Lift)	Beziehbar:	ab 1. Juni 2026
Zimmer:	4	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Infrarotheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

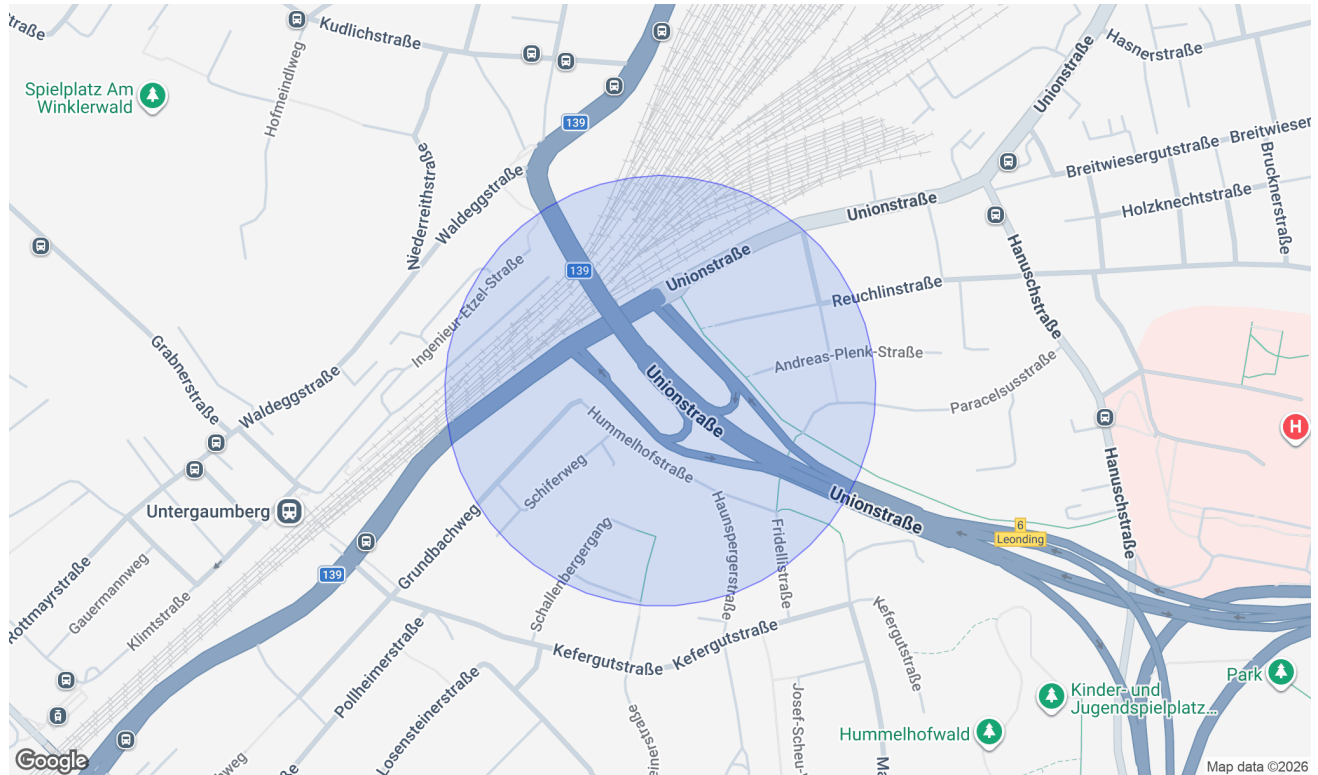
Gesamtmiete:	1.190,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	881,33 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	200,49 €		
Umsatzsteuer:	108,18 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.190,00 €		

## Weitere Fotos



## Lage

4020 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Flughafen	4.000 m

### Kinder & Schulen

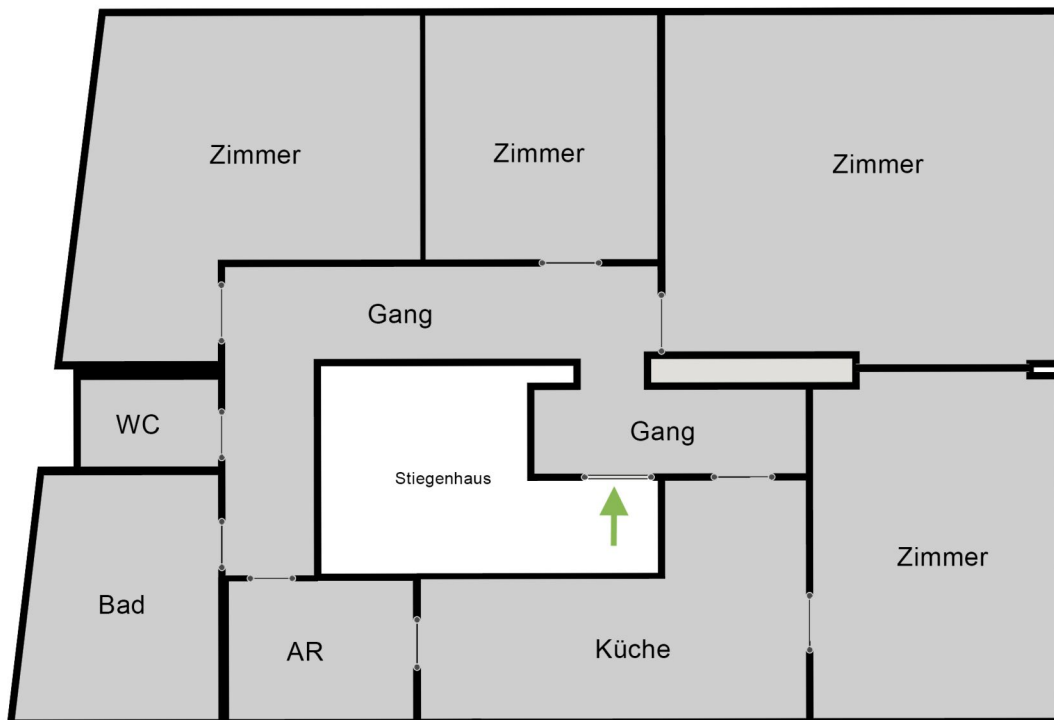
Kindergarten	1.000 m
Schule	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at