

# Moderna



01 Titelbild

**Objektnummer: 3600**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Flötzerweg 157
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Gesamtmiete</b>	942,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	648,25 €
<b>Kaltmiete</b>	856,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,11 €
<b>USt.:</b>	85,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragsabwicklung: € 700,- Ein Freiparkplatz ist im Mietpreis inbegriffen.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



»

## Moderna *ital. modern*

Diese moderne Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen und durchdachten Grundriss.

«



provisionsfrei



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



**BELLEVUE**  
Best Property Award  
2025

**BOSS IMMOBILIEN**  
Marketing • Organisation • Service • Transaktion

Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem  
Engagement, Test 07/2025, [ogvs.at/6488](https://www.ogvs.at/6488)





**Top 3**  
Flötzerweg 157, 4030 Linz



DG  
1. OG  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Diese moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ohne Lift überzeugt mit durchdachtem Grundriss und einem angenehmen Wohngefühl. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Rückzug und Privatsphäre – perfekt für Familien oder eine WG.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Abenden und geselligen Stunden ein. Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein stilvoller Essbereich bequem Platz. Die separate, voll ausgestattete Küche ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten für Familie und Freunde zu zaubern.

Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Bis auf die Küche ist die Wohnung unmöbliert und bietet Ihnen viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für eine freundliche, sonnige Atmosphäre. Ein fix zugeteilter, durch einen Schranken gesicherter Freiparkplatz ist bereits im Mietpreis inbegriffen.

### Lage

Überzeugen Sie sich selbst von einer ruhigen Siedlungslage und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Genießen Sie die besondere Lage des urbanen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage auch zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Klettern, Leichtathletik u.v.m.

Ideal für Familien: Weitläufige Erholungsflächen und Freizeitstätten wie z.B. der Linzer Wasserwald und die Traun-Auen sowie die Erlebnisoase Schörgenhubbad mit einem Kunsteislaufplatz im Winter geben der Wohnanlage eine unverwechselbare Freizeitstruktur. Ein großzügiges Angebot an Betreuungsplätzen, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe ermöglichen es jungen Familien, Kinder und Job unter einen Hut zu bekommen.

Auch ohne Auto sind Sie hier mobil: Die Bushaltestelle in der Neubauzeile sowie der Bahnhof Wegscheid der ÖBB ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Von dort dauert die Fahrt bis zum Hauptbahnhof und in das Zentrum nur 5 bis 10 Minuten. Wer am Wochenende gerne die Stadt hinter sich lasst, um seine Freizeit im schönen Umland und an seinen Seen zu

verbringen, der kommt über den nahegelegenen Anschluss an die A7 sehr schnell ans Ziel.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <725m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <375m

Schule <300m

Universität <2.625m

Höhere Schule <6.225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <700m

Post <675m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <375m

Straßenbahn <2.125m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.325m

Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap