

**Ruhige und zentrale 58 m<sup>2</sup>-Wohnung mit Wohnküche -  
neuwertiger Zustand**



**Objektnummer: 433**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Wüstenrotstraße 5                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                               |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 58,84 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,30                                    |
| Gesamtmiete                   | 765,10 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 595,10 €                                |
| Kaltmiete                     | 765,10 €                                |
| Betriebskosten:               | 170,00 €                                |
| Infos zu Preis:               |                                         |

keine Ablöse

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Diese helle ca. 58 m<sup>2</sup>-Wohnung (2 Stock) liegt sehr zentral und weist folgende Aufteilung auf:

Vorraum, Badezimmer mit ca. 6, 3 m<sup>2</sup>, großzügiger Wohn-Koch-Essbereich mit ca. 32 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>, WC, Abstellraum.

Die im Jahre **2021 komplett sanierte Wohnung** verfügt über einen funktionalen Grundriss (siehe Anhang) und ist **sehr gut ausgestattet**:

- **neue Wohn-Küche** mit allen Geräten
- **neuer** hochwertiger Vinylboden
- **neues Badezimmer** mit Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- elektrische Sonnenrollos bei allen Fenstern
- Wasch- u. Trockenraum
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Lift

Hinweis Kosten:

in den angeführten Betriebskosten (monatliches Akonto) in Höhe von € 170.-- ist die Heizung inkludiert.

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