

**Neues Eigenheim in Linz: Erstbezug, Balkon, Loggia,
Terrasse, Garage & Stellplatz**



Objektnummer: 4417/663

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuehand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzerweg 129
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.286,37 €
Kaltmiete (netto)	879,43 €
Kaltmiete	1.086,70 €
Betriebskosten:	207,27 €
Heizkosten:	75,83 €
USt.:	123,84 €
Provisionsangabe:	

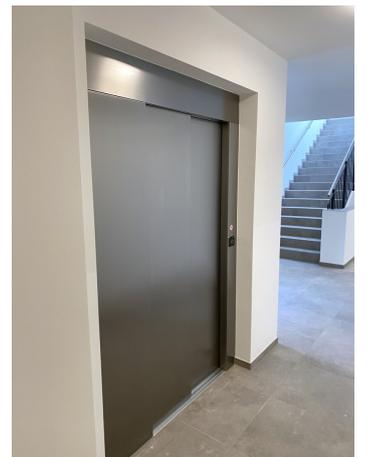
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

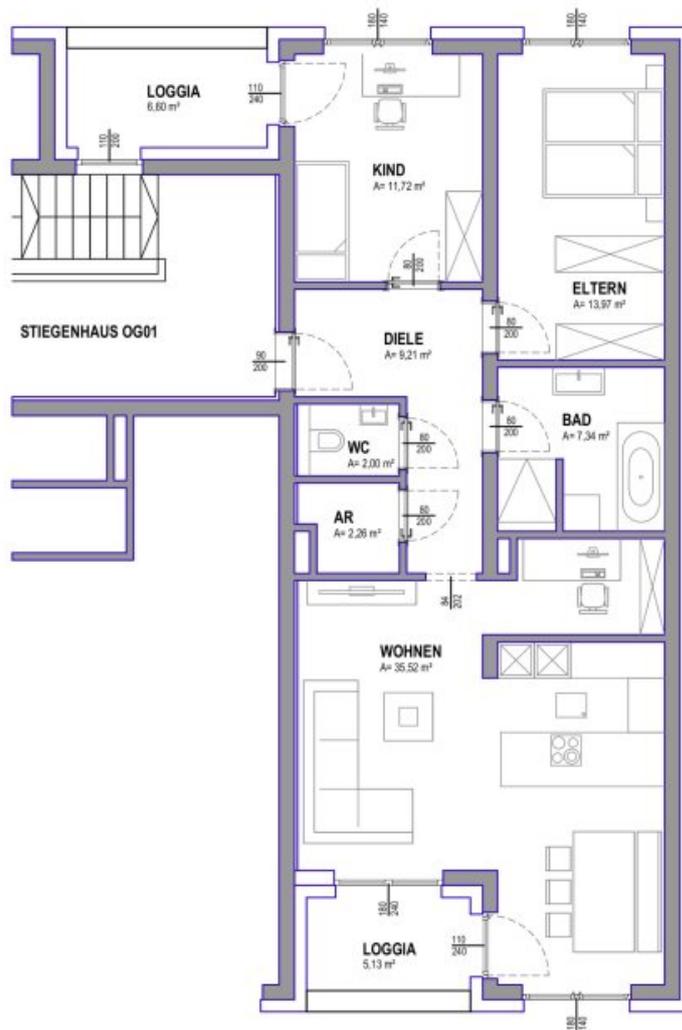


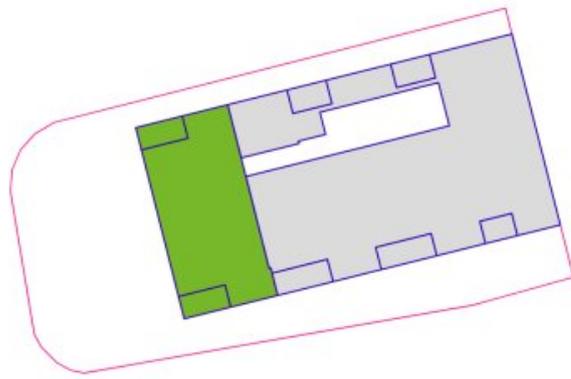
Brigita Niederhuber











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4030 Linz, Oberösterreich! Diese exklusive Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Wohnen wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von 82,02 m² und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie der perfekte Ort, um neue Erinnerungen zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Jedes Zimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edler Parkettboden und stilvolle Fliesen, die für ein modernes Ambiente sorgen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während die großen Fenster viel Tageslicht hereinlassen und den Raum erhellen.

Ein Highlight der Wohnung sind die zwei Loggien, die Ihnen sowohl Platz für entspannte Stunden im Freien bieten als auch einen herrlichen Ausblick. Stellen Sie sich vor, wie Sie dort den Sonnenuntergang genießen oder Ihre Morgencafé-Tasse auf dem Südbalkon genießen – hier wird jeder Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen in der Stadt erspart. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit exzellenter Verkehrsanbindung durch Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie sowohl im Stadtzentrum als auch in der Umgebung schnell und unkompliziert unterwegs.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie immer alles griffbereit haben.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Linz' und genießen Sie den Komfort und die Annehmlichkeiten, die diese Wohnung zu bieten hat.

Mieten Sie diese traumhafte Immobilie für nur 1.195,37 € und machen Sie den ersten Schritt in ein neues Leben in Linz. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

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 <400m

Apotheke <450m

Klinik <2.700m
Krankenhaus <3.650m

Kinder & Schulen

Kindergarten <375m
Schule <175m
Universität <2.725m
Höhere Schule <6.050m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <325m
Geldautomat <350m
Post <375m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <1.725m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <975m
Flughafen <6.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap