

**Zentrale Top-Lage – Moderne Wohnung mit bester  
Anbindung zur Linzer Landstraße**

**✓KB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5053**

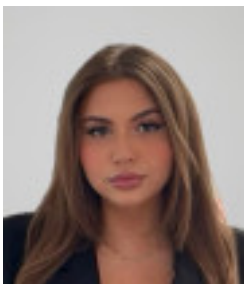
**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	55,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 170,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Gesamtmiete</b>	732,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	665,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,85 €
<b>USt.:</b>	66,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



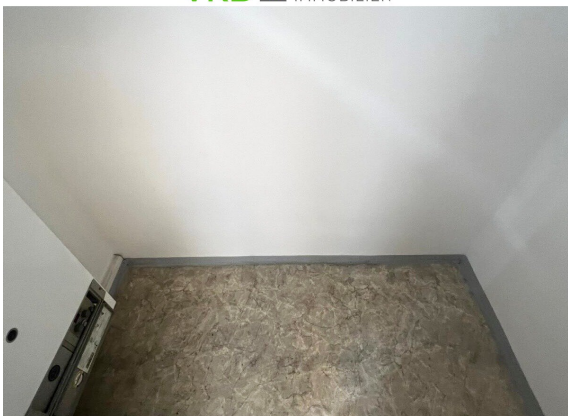
**Lejla Flugaj**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T +43 732 76 37-1287







## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und bietet auf rund 56 m<sup>2</sup> eine angenehme Raumaufteilung mit viel Potenzial. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das Badezimmer sowie das separate WC sind praktisch angeordnet. Die Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen oder ein kleines Frühstückseck. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafbereich, Wohnzimmer oder Homeoffice.

Ein zusätzliches Plus ist das zugehörige Kellerabteil, das für wertvollen Stauraum sorgt. Das Wohnhaus ist sauber, gepflegt und bietet mit dem Lift ein deutliches Plus an Komfort – gerade auch im Alltag. Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder als ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt.

### Monatliche Miete:

Euro 605 inkl. 10 % MwSt. + Betriebskosten Euro 127,44 inkl. MwSt

Somit Euro 732,44 zzgl. Strom. und Heizung

### Kaution:

€ 3.000,-

Provisionsfrei für den Mieter

[Wir ersuchen Sie die freiwillige Mieterselbstauskunft ordnungsgemäß auszufüllen.](#)

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von

Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01. 07. 2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der

Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

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