

## **SEHR SCHÖNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE**



**Objektnummer: 1937/7645888**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Salzburger Straße 3
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	51,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,54
<b>Gesamtmiete</b>	904,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	562,02 €
<b>Kaltmiete</b>	697,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,91 €
<b>Heizkosten:</b>	114,16 €
<b>USt.:</b>	92,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

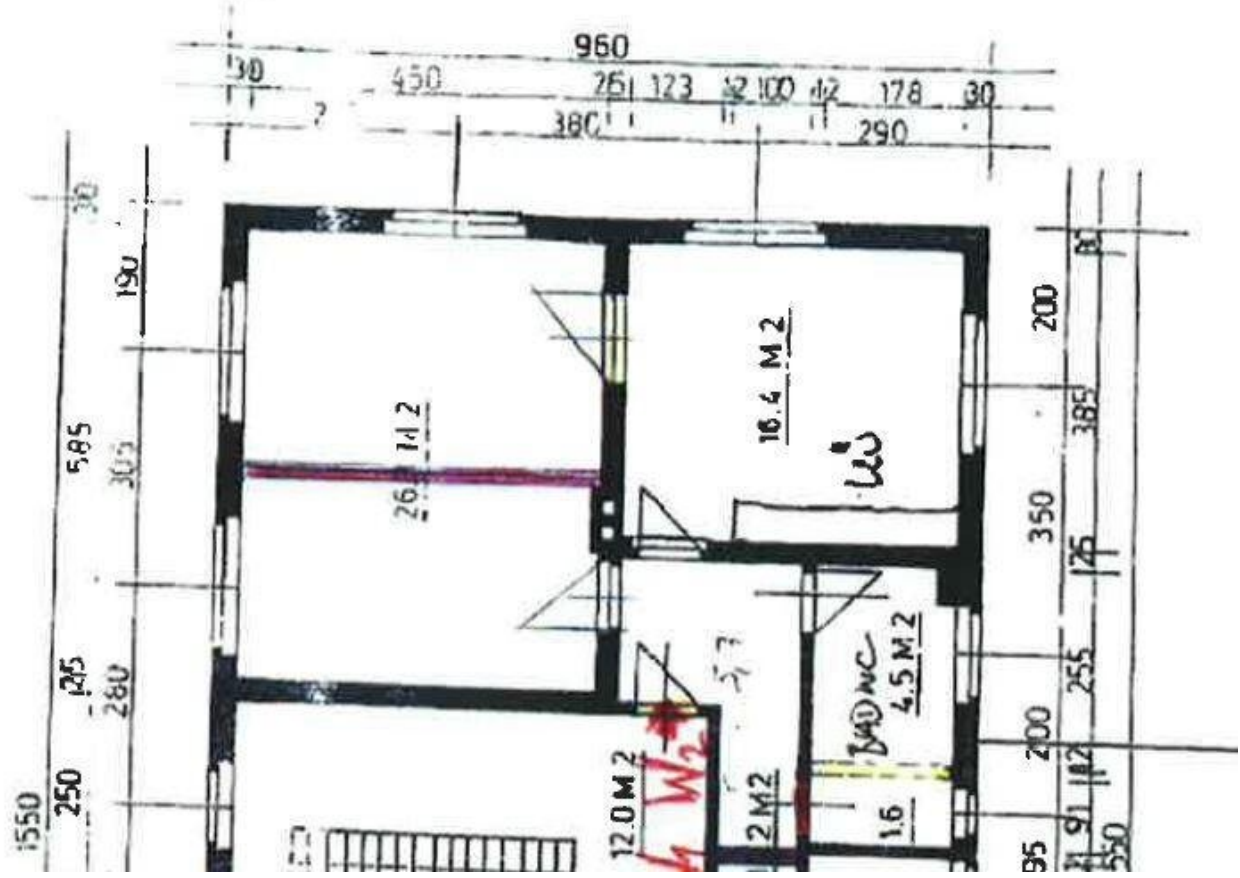
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese schöne Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine moderne und gemütliche Wohnatmosphäre, sondern auch die ideale Lage, die das Leben einfacher und angenehmer macht.

Mit einer Fläche von 51,7 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung als perfektes Refugium für Paare und Singles. Die zwei hellen und freundlichen Zimmer laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie ein stilvolles Wohnzimmer für entspannte Abende oder ein ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte gestalten möchten, hier finden Sie den idealen Raum für Ihre Bedürfnisse.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und bietet eine ausgezeichnete Raumaufteilung. Der Vermieter stellt eine Einbauküche zur Küche zur Verfügung. Die Heizkosten werden dzt. mit monatlich 114,16 zzgl. 20% Ust vorgeschrieben.

Sie profitieren nicht nur von einem attraktiven Wohnraum, sondern auch von einer hervorragenden Anbindung an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur. Ob Bus oder Straßenbahn – hier sind Sie schnell und bequem unterwegs, egal wohin es Sie zieht.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Platz zum Wohnen – sie ist der Ort, an dem Sie sich entfalten und wohlfühlen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Linz wartet auf Sie!

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <350m

Klinik <2.050m

Krankenhaus <1.475m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <150m

Schule <350m

Universität <3.225m

Höhere Schule <3.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Bank <25m

Geldautomat <25m

Post <725m

Polizei <1.800m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.650m

Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap