

**Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia im  
Stadtzentrum von Linz zu vermieten!**



Balkon (KI generiert)

**Objektnummer: 6271/22781**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	85,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,89 €
<b>Kaltmiete</b>	1.131,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,93 €
<b>USt.:</b>	117,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Hochwertig sanierte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung, nur wenige Gehminuten von der Linzer Landstraße entfernt, zu vermieten!

Die ca. 85,66m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3.OG eines Wohnhauses in Linzer Innenstadtlage.

Das Wohnhaus verfügt sowohl über einen Lift (jedoch nicht barrierefrei, da Hochparterre) als auch über Kellerabteile, die jeder Wohnung zugeordnet sind.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Diele
- Küche inkl. Zugang zur Loggia
- Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer inkl. begehbarem Kleiderschrank
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- WC

Die ausgezeichnete Infrastruktur und die gute Frequenzlage (Bahnhofs- und Autobahnnähe, öffentliche Verkehrsmittel sind in 2-3 Gehminuten erreichbar) sprechen bei diesem Objekt für sich.

Ausreichend Parkplätze stehen in den umliegenden Kurzparkzonen zur Verfügung. (Bewohnerparkkarte von Vorteil!)

## KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.007,48 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 193,52 inkl. USt

- Küchenmiete monatl.: € 48,00 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.249,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Küchenmiete, exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten sind noch nicht in der angeführten Miete enthalten und werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap