

Emilia | Sofortbezug + Küche



01 Titelbild

Objektnummer: 3757

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 245+247
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,48 m ²
Zimmer:	2
Keller:	7,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	717,00 €
Kaltmiete (netto)	552,72 €
Kaltmiete	651,82 €
Betriebskosten:	99,10 €
USt.:	65,18 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 500,- HK: € 22,75 mtl. TG-Platz: € 98,00 mtl. Küchenmiete: € 49,20 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



”

Emilia *ital. die Eifrige*

Lassen Sie sich mitreißen und begeistern von dieser modernen Wohnung in begehrter Stadtrand-Lage.

“



Sofortbezug



energieeffizient









GEPRÜFTE QUALITÄT

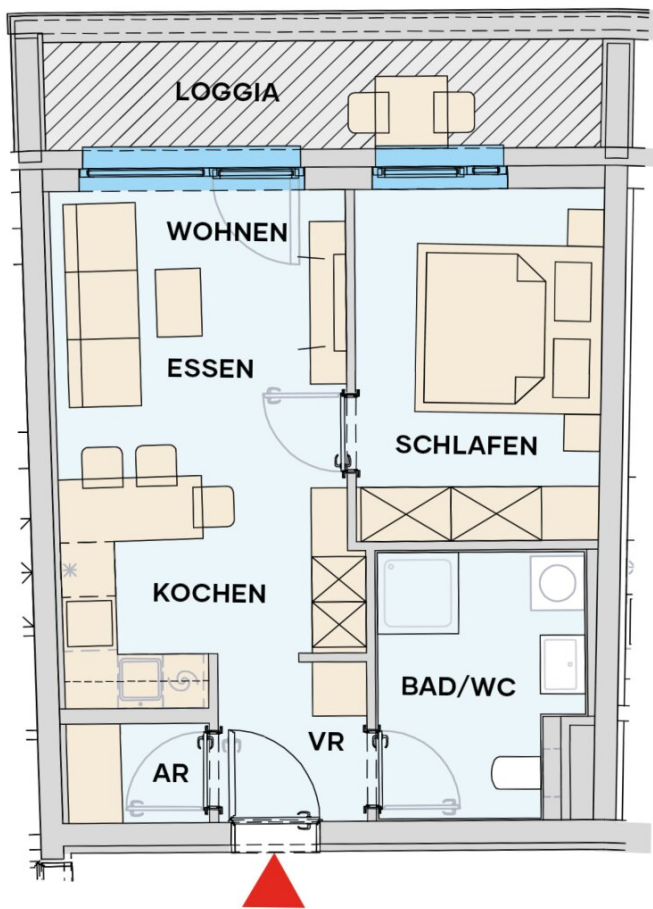
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögs.at/6488](https://www.ogvs.at/6488)



Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [t](#) [@](#)



 40 m ² Wohnfläche	 2 Zimmer	 7 m ² Loggia
--	--	---

Top 10-8
Leonfeldnerstraße 245+247
4040 Linz



2. OG
1. OG
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase in Linz!

Diese neuwertige, moderne 2-Raumwohnung bietet auf ca. 40 m² Wohnfläche ein stilvolles Zuhause in einer charmanten Wohngegend.

Die Wohnung ist perfekt durchdacht und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die elegante Küche ist mit E-Geräten ausgestattet und integriert sich harmonisch in den offenen Wohnbereich. Der Essplatz ist clever in die Küche integriert und schafft so zusätzlichen Raum für den gemütlichen Wohnbereich. Das modern geflieste Badezimmer verfügt über eine geräumige Dusche.

Die Küche ist Bestandteil der Wohnung und wird mit vermietet.

Besonderen Komfort bietet der praktische Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und Ordnung leicht macht.

Ein Tiefgaragenplatz ist bereits für Ihr Fahrzeug reserviert und obligat anzumieten.

In dieser Wohnung sind keine Haustiere erlaubt.

Lage

Das Tor zu Linz befindet sich in Urfahr, einem der schönsten Stadteile von Linz.

Wo sich vom Mühlviertel kommend der Haselgraben weitet und in das Linzer Becken übergeht, entsteht in einer grünen Oase am Mühlbach, das Wohnprojekt PORTALENTIA, mit 49 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen. Im Südwesten thront die Pöstlingbergkirche über der Stadt. Im Osten liegt der Stadtteil St. Magdalena mit seiner neugotischen Kirche und der historischen Trasse der Pferdeeisenbahn, von welcher Sie einen bezaubernden Blick auf die Stadt genießen können.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Anmietung eines Tiefgaragenplatzes ist obligat. Die Küche ist Bestandteil der Wohnung und wird mit vermietet.

Die Kosten für TG-Platz, Küche und die Heizung entnehmen Sie der Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß § 29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <625m

Apotheke <1.050m

Krankenhaus <4.225m

Klinik <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <1.025m

Kindergarten <300m

Universität <2.075m

Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <950m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <975m

Geldautomat <975m

Post <1.200m

Polizei <2.100m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.550m

Autobahnanschluss <2.075m

Flughafen <5.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap