

## **Wohlfühlloase in Linz - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und riesigem Wohnzimmer**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5908/1704**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	101,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	923,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.133,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,33 €
<b>USt.:</b>	116,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

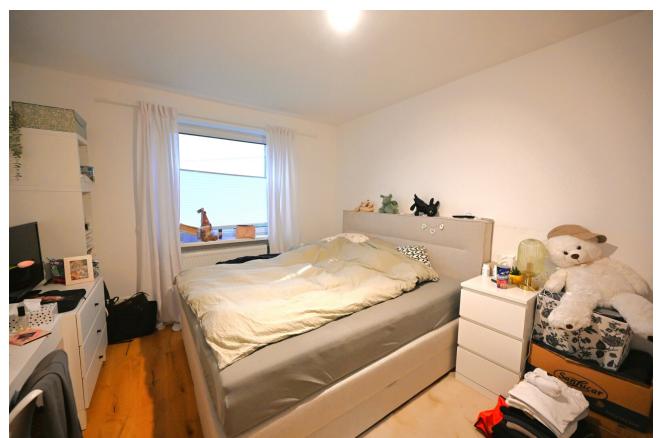
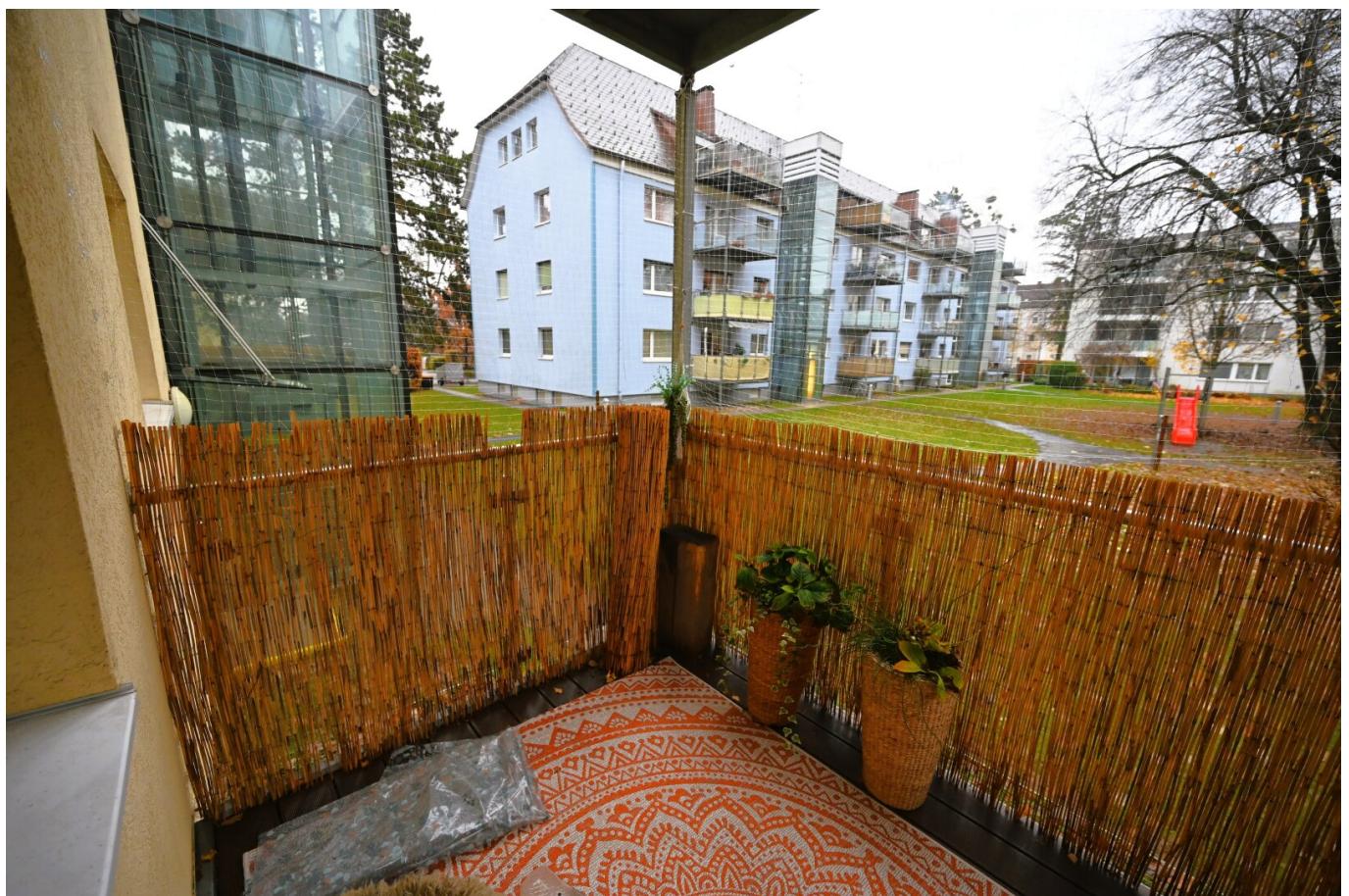
## Ihr Ansprechpartner

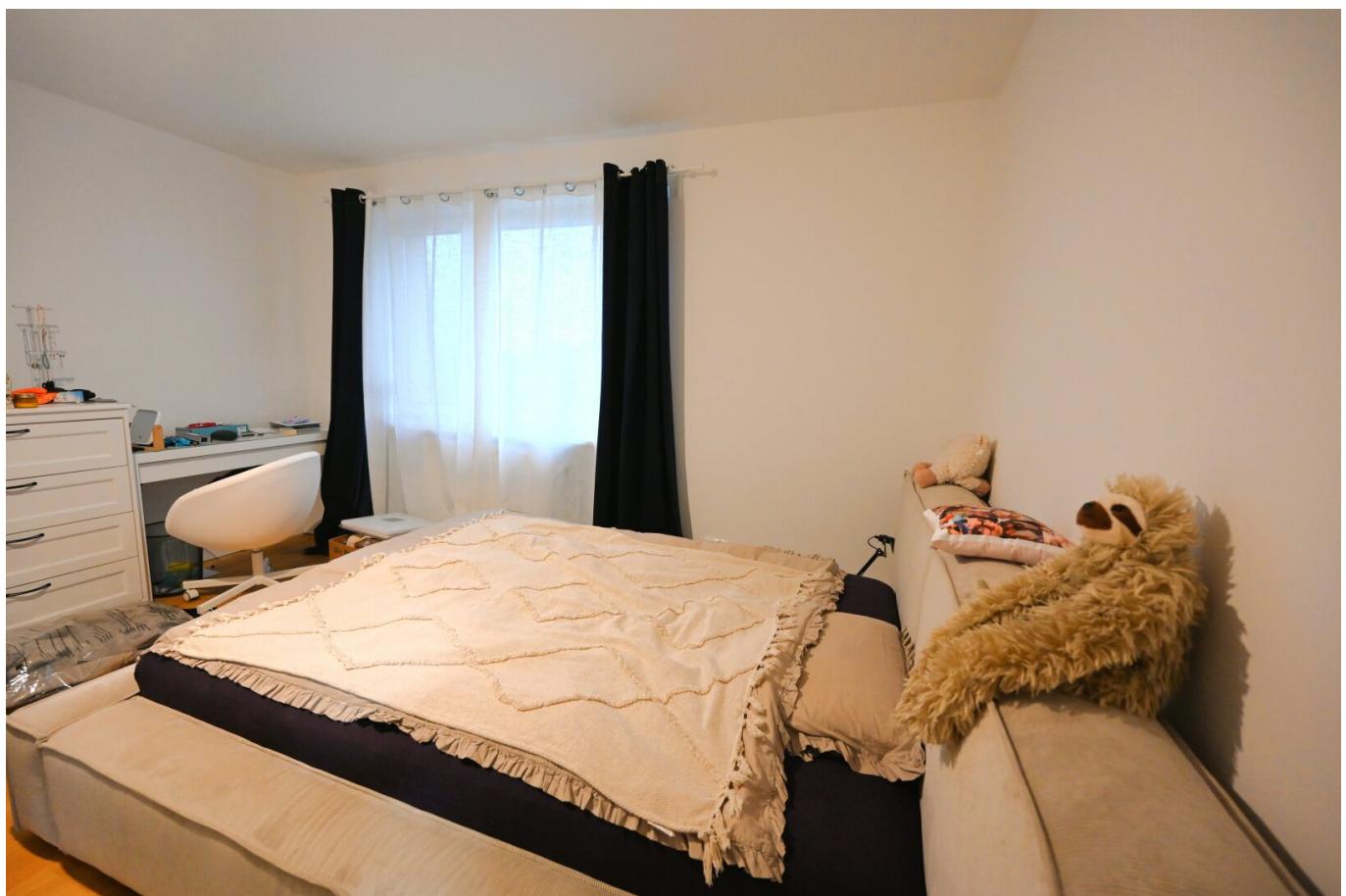


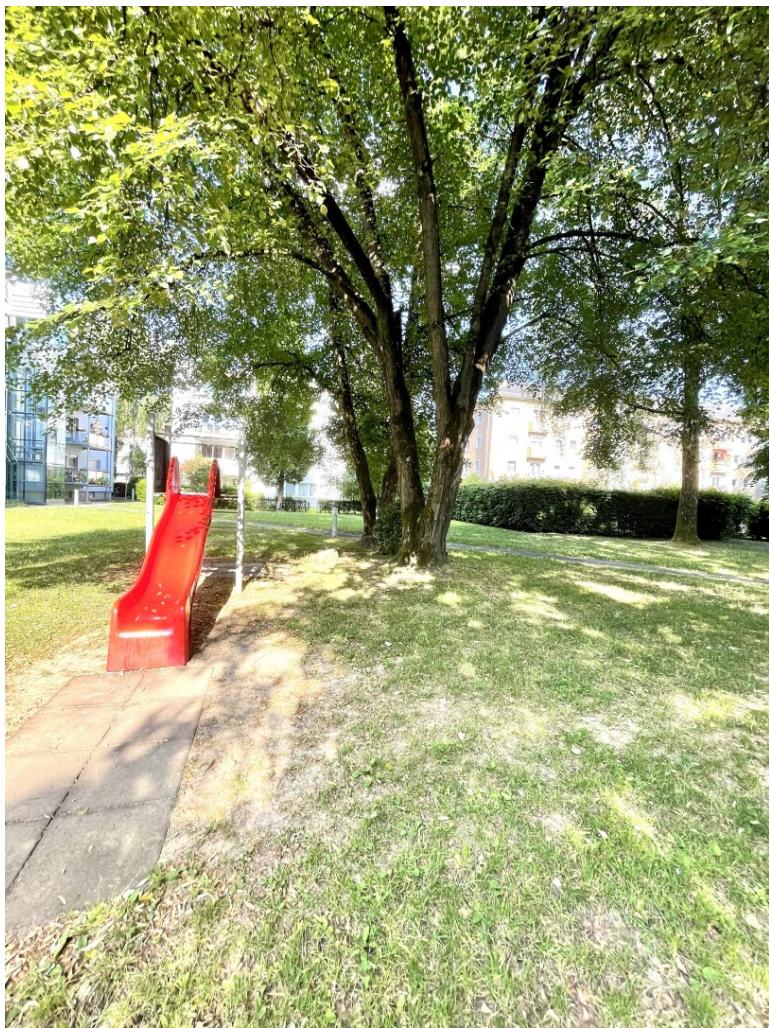
**Lydia Berger**

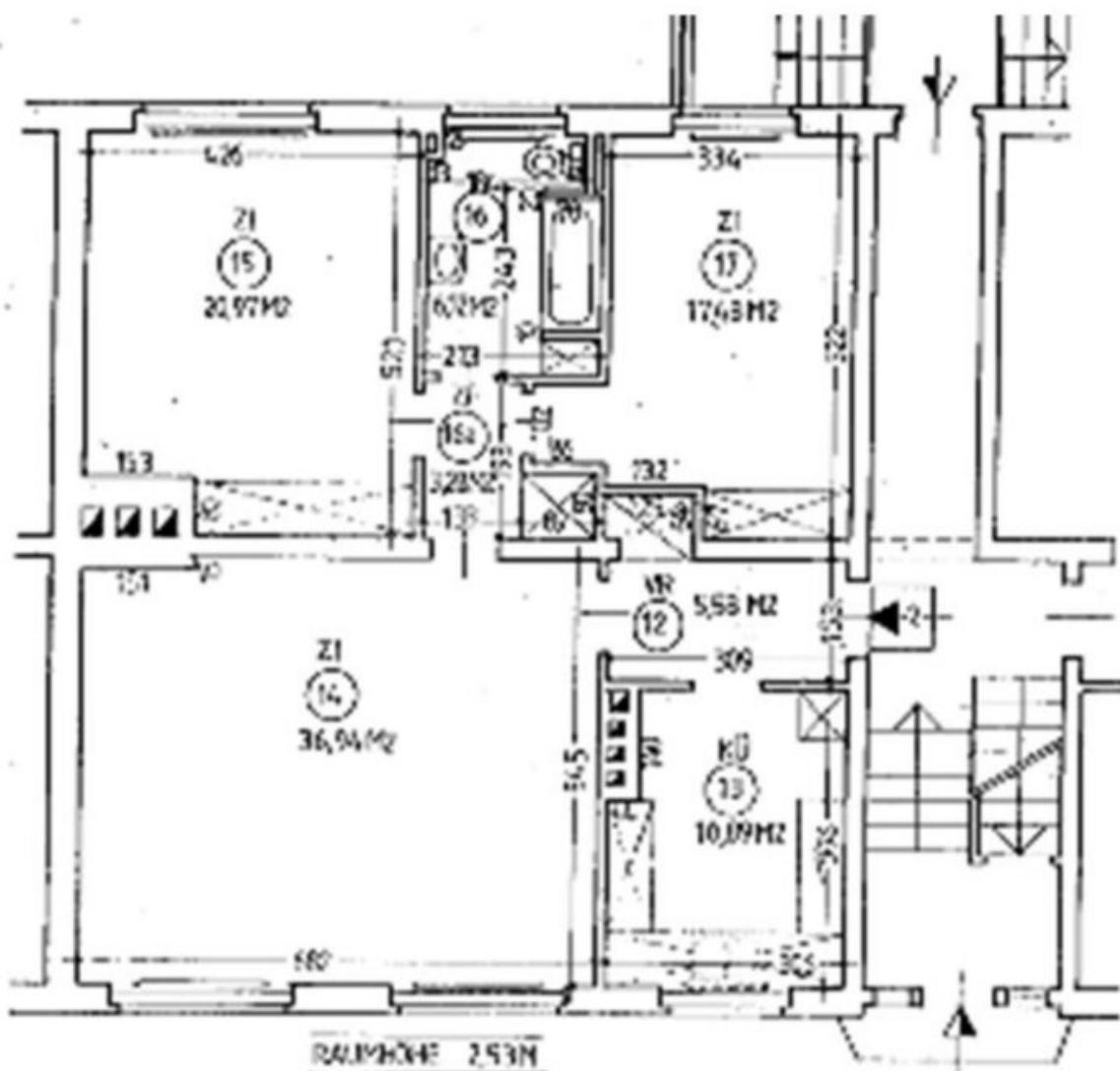
ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1











# Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für individuelle Entfaltung. Das Herzstück ist das beeindruckende, fast 37 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer, das durch seinen offenen Schnitt und den gemütlichen Parkettboden eine einladende Atmosphäre schafft. Die beiden großen Schlafzimmer schaffen Raum für Privatsphäre und Erholung. Die Küche bietet eine hochwertige Ausstattung, die Kochen zum Vergnügen macht. Das Tageslichtbad mit Fenster sorgt für ein angenehmes Ambiente und Funktionalität. Der Balkon, mit Blick in den ruhigen und grünen Innenhof, lädt zum Entspannen ein. Perfekt, um die Ruhe zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Praktische Einbauschränke im Vorraum und dem Badezimmer schaffen zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung.

## Highlights auf einen Blick

- Geräumige, moderne Küche
- 2 Zimmer und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Fenster
- Praktische Einbauschränke
- mitvermietete Küche mit viel Stauraum
- PKW Abstellplatz im Freien
- Diverse Möbel, Insektenschutz sowie Katzentreppe & Gitter können nach RS mit dem Vormieter abgelöst werden.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Grün, und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Linz ist in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung verbindet Ruhe, Stil und Komfort und ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen in einem gepflegten Umfeld suchen.

## **Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

## **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger

eMail [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

Mobil 0664 18 774 96

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergebührt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap