

# **Stylisch wohnen in Linz – Dachgeschoss mit Charme & Ruhe, verfügbar ab 01.04.2026**



01 Titelbild

**Objektnummer: 3677**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Lerchenfeld 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1989
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	673,00 €
Kaltmiete (netto)	570,86 €
Kaltmiete	673,00 €
Betriebskosten:	102,14 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung: € 700,- Parkplatz optional: € 55,- Heizung: € 44,60

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



”

## Stilvoll Wohnen

In einer ruhigen Siedlung gelegener Wohnraum mit kostenloser Küche und Parkplatzmöglichkeit.

“



**provisionsfrei**









**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



**Q**  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002





**Q**  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [www.q-award.at](http://www.q-award.at)



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026



3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG



Am Lerchenfeld 47, 4020 Linz

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 <

**Du suchst eine ruhige, aber zentrale Wohnung in Linz?**

Dann wirst du diese rund **48 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss-Oase** lieben!

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, komplett saniert und mit Extras, die das Leben leichter machen.

### **Was dich erwartet:**

- 2019 generalsaniertes Gebäude – modern & energieeffizient
- Dachgeschosswohnung mit gemütlichem Flair
- **niedrige Heizkosten**
- **Moderne Küche & Waschmaschine** kostenlos dabei
- **Kellerabteil (4 m<sup>2</sup>)** für alles, was du nicht täglich brauchst
- Parkplatz direkt vor der Tür (optional für 50 €/Monat)

### **Leben in der Balance:**

Hier wohnst du inmitten einer freundlichen Nachbarschaft, mit Grün rundherum – und bist doch schnell in der City.

Bus und Stadtautobahn sind gleich ums Eck.

Einkaufsmöglichkeiten findest du im **Zentrum Muldenstraße** – alles da, was du brauchst.

### **Freizeit? Läuft bei dir!**

Ob Joggen im Wasserwald, Spazieren im Hummelhofpark oder Indoor-Sport im Sportpark Lissfeld – alles in Gehweite.

Perfekt für alle, die nach Feierabend **abschalten oder durchstarten** wollen.

## **Miete & Vertragsdetails:**

- **Einzug ab 1. April 2026 möglich**
- **5 Jahre befristet (Verlängerung möglich)** – du kannst nach 12 Monaten jederzeit mit 3 Monaten Frist kündigen
- Parkplatz optional um 55 €/Monat
- Vertragsabwicklungskosten trägt der Mieter

## **Besichtigungen ab 12. Jänner 2026 möglich!**

Aufgrund der Feiertage sind Besichtigungen **ab dem 12.01.2026** möglich.

**Sichere dir jetzt schon deinen Termin – die Nachfrage ist hoch!**

**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>

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 <425m

Apotheke <425m

Krankenhaus <300m

Klinik <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <575m

Universität <2.600m



Höhere Schule <2.700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <400m

**Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <600m

Polizei <1.425m

**Verkehr**

Bus <350m

Straßenbahn <625m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <100m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap