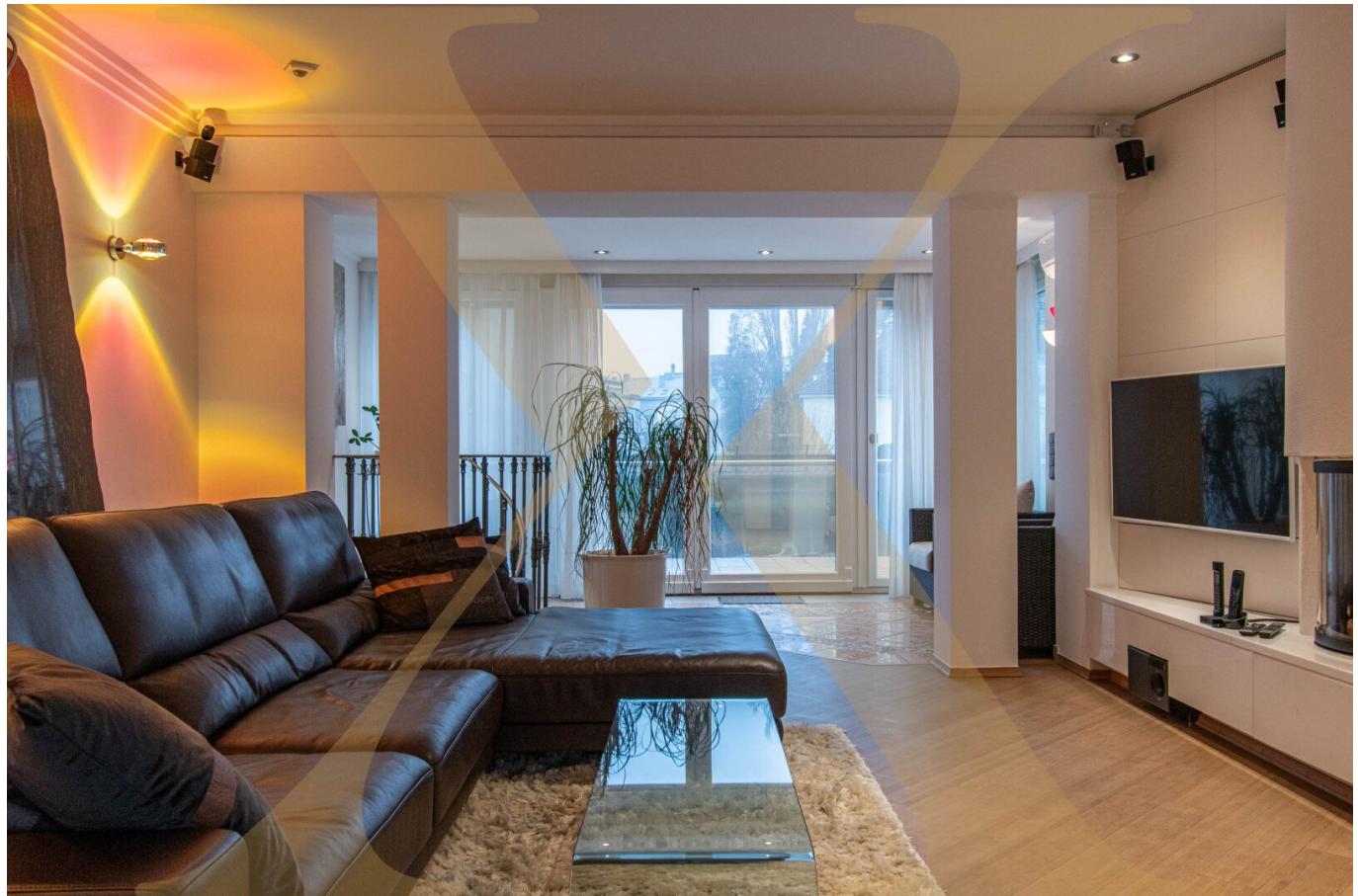


**Außergewöhnliches, nahezu vollmöbliertes
Einfamilienhaus mit Pool und Gartenidylle in Bestlage von
Urfahr zu vermieten!**



Wohnbereich

Objektnummer: 6271/22813

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	351,90 m ²
Nutzfläche:	407,90 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 87,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	2.787,09 €
Kaltmiete	3.141,09 €
Betriebskosten:	354,00 €
Hezkosten:	204,00 €
USt.:	354,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Jahn

NEXT IMMOBILIEN GMBH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



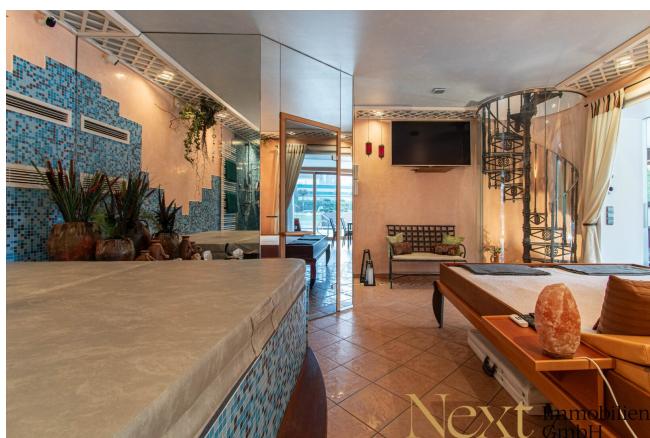
Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH





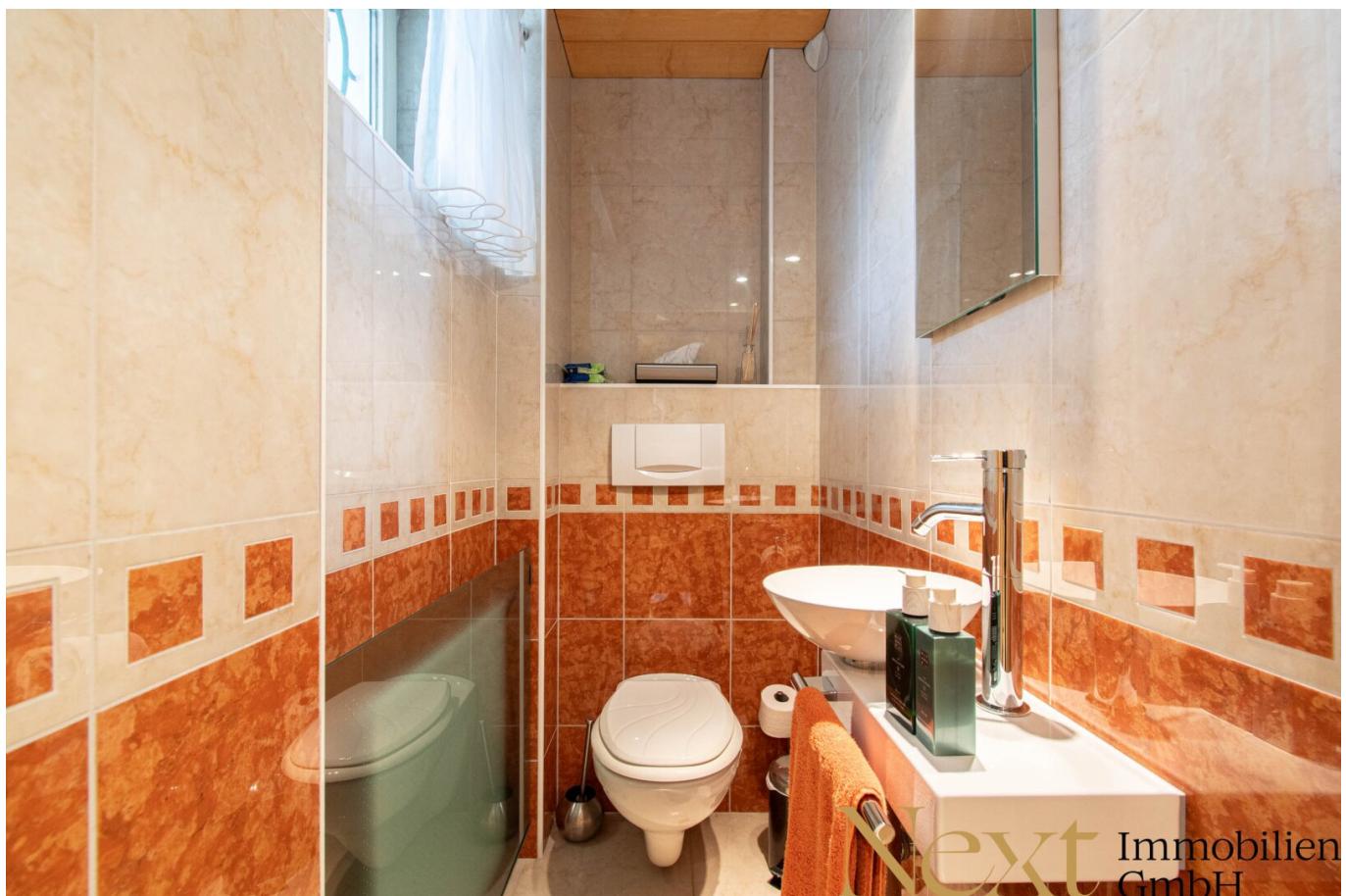
Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



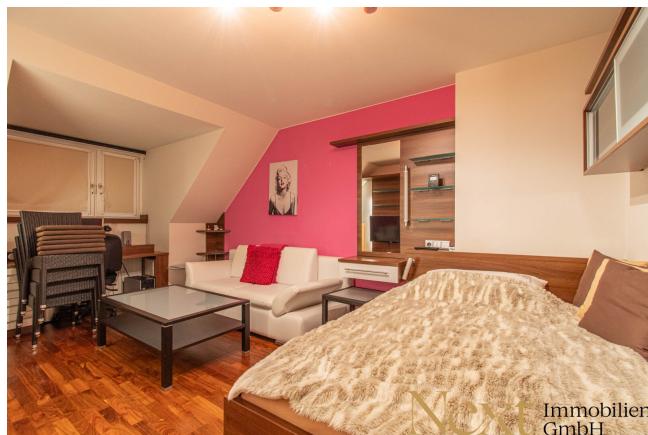
Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



Next Immobilien
GmbH



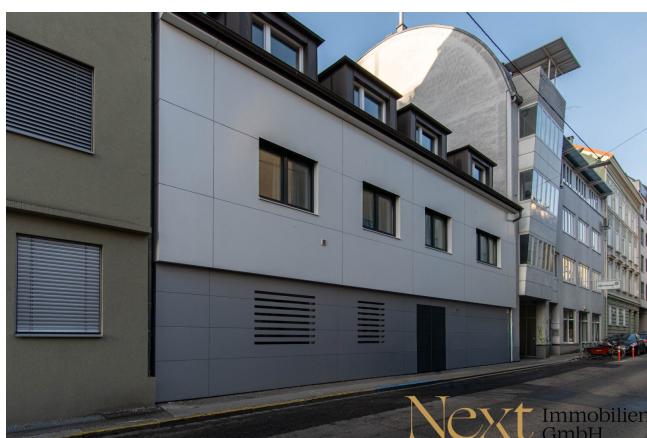
Next Immobilien
GmbH



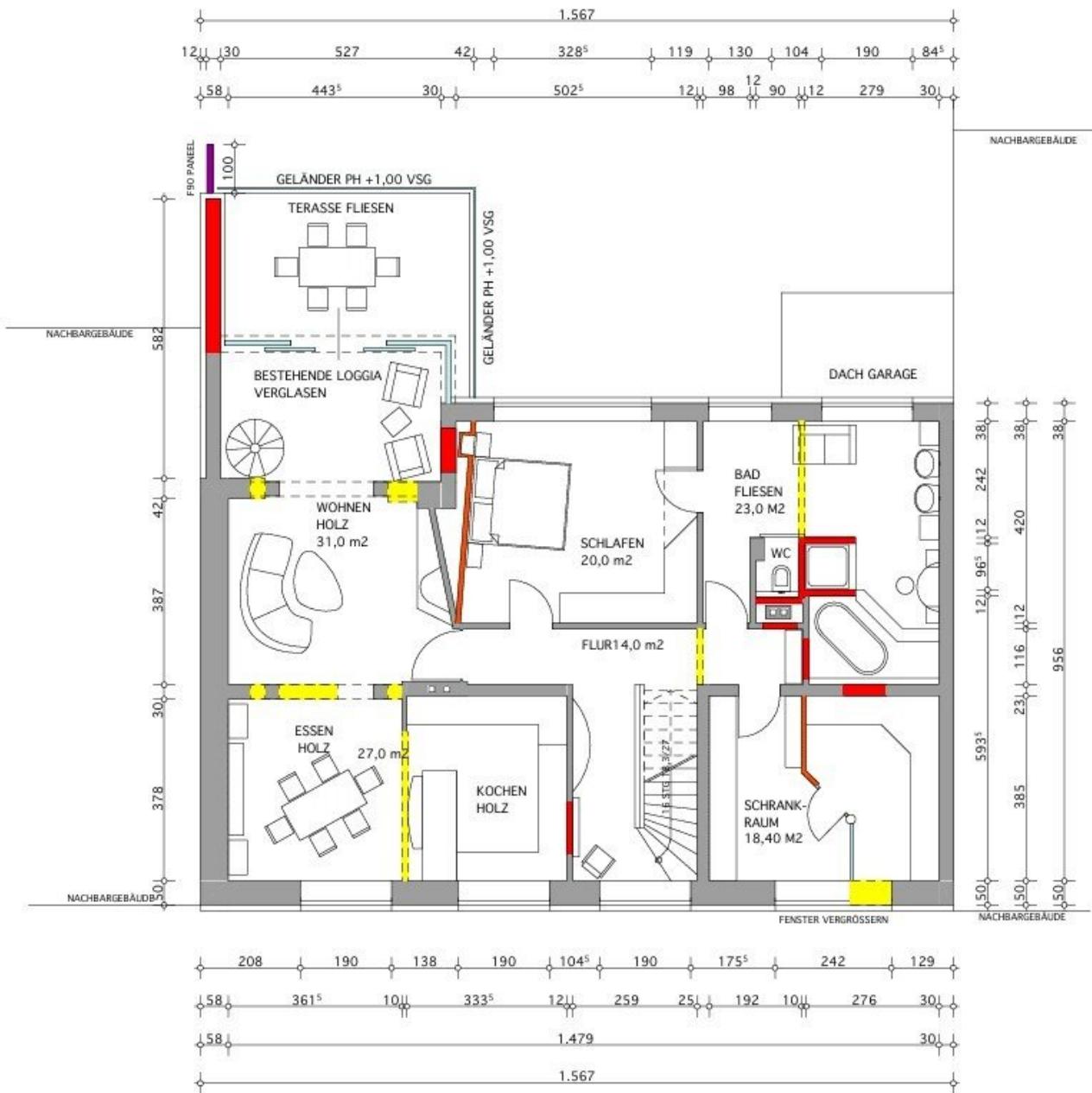
Next Immobilien
GmbH



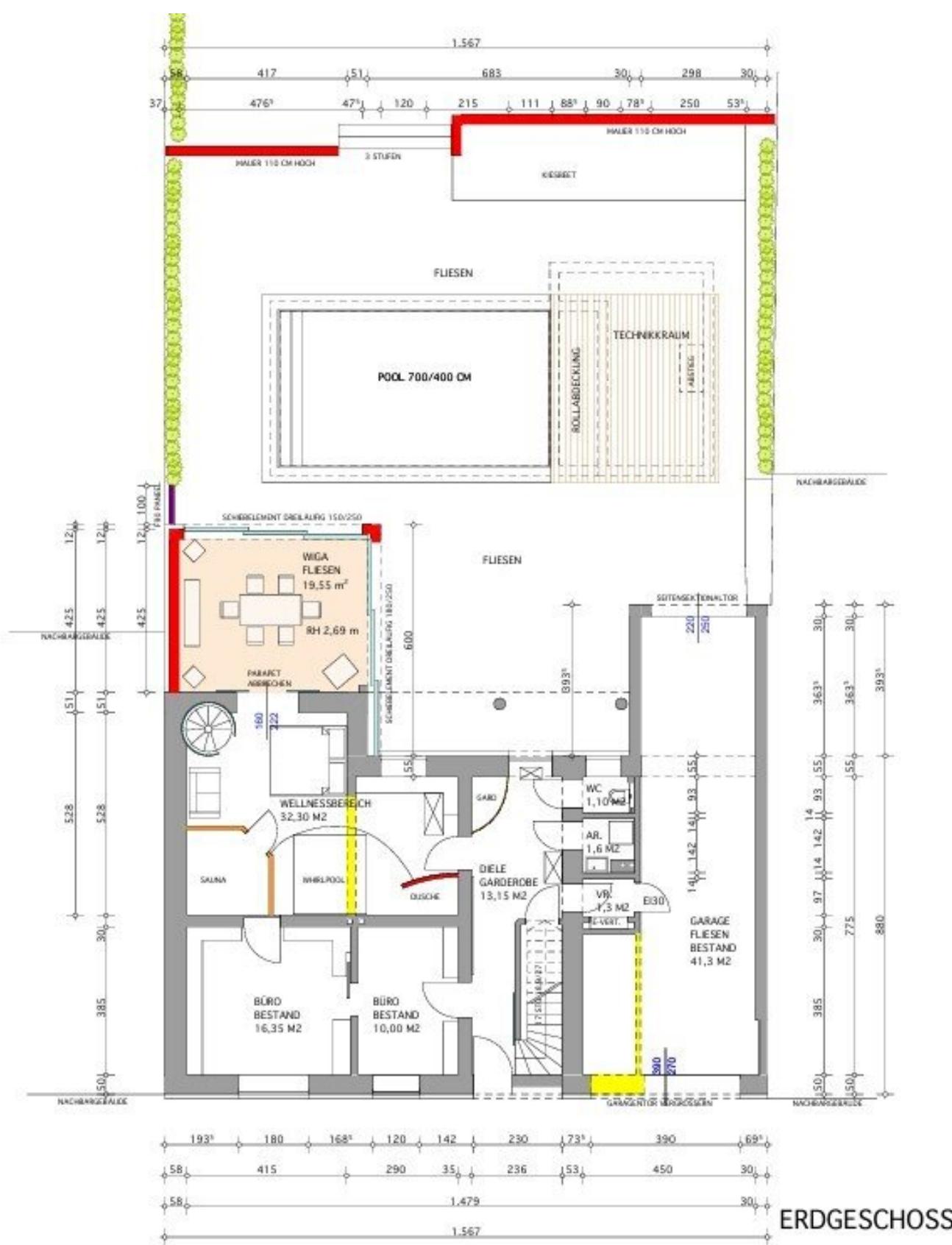
Next Immobilien
GmbH

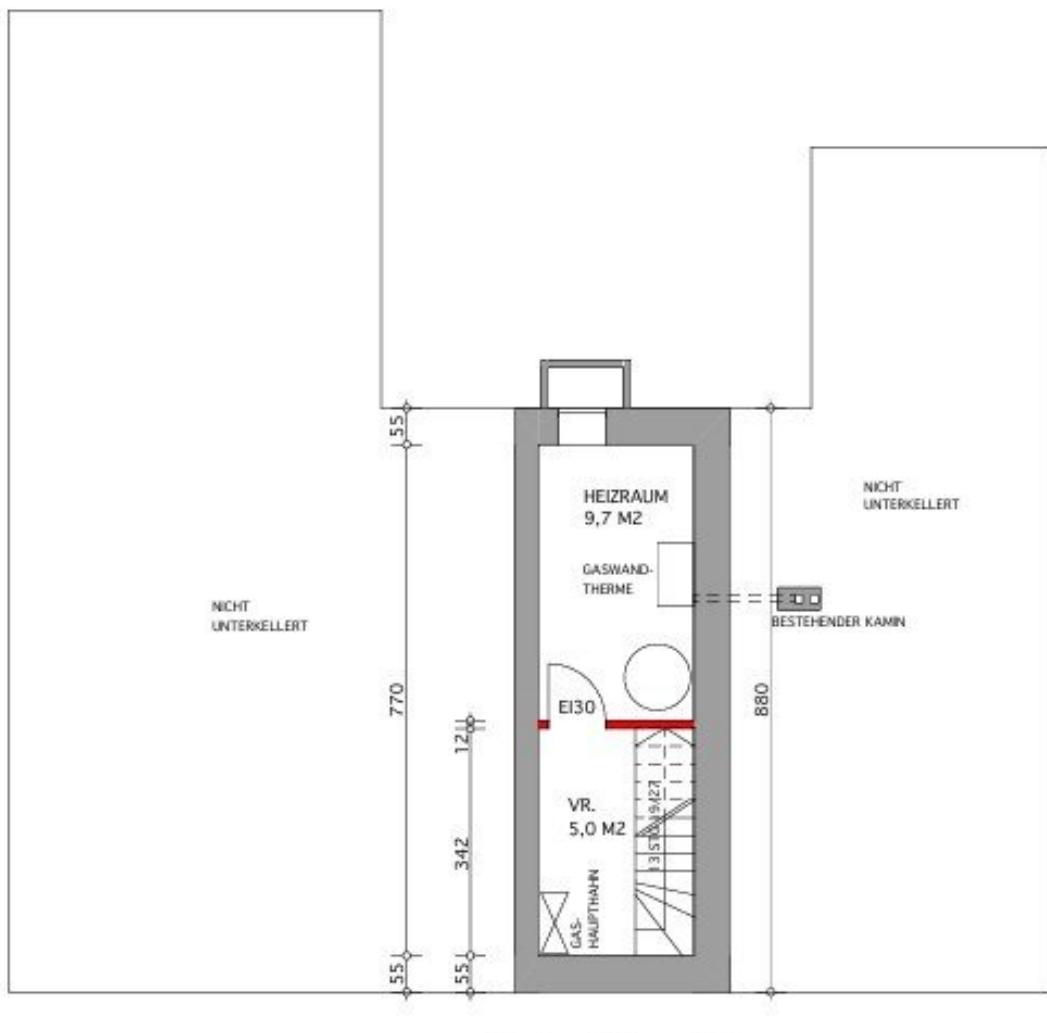
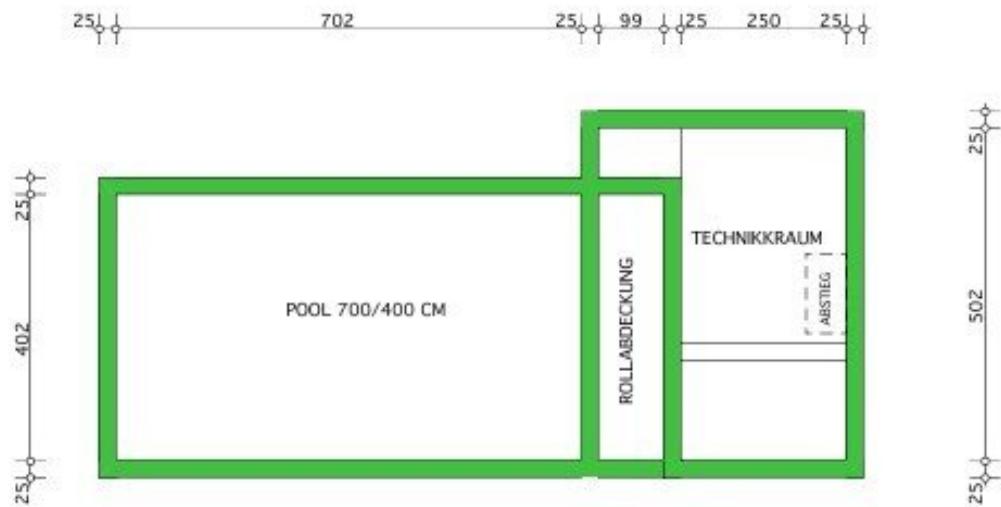


Next Immobilien
GmbH









KELLERGESCHOSS

351 234 55

324

Objektbeschreibung

Großzügliches, exklusiv möbliertes Einfamilienhaus mit Pool, Wintergarten und hochwertiger Ausstattung unweit vom Shoppingcenter "LentiaCity" zu vermieten!

Zur Vermietung gelangt ein äußerst großzügliches und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in urfahraner Bestlage. Das Haus erstreckt sich auf insgesamt 3 Geschosse (exkl. teilunterkellertem Bereich) und bietet eine Wohnfläche von ca. 351,90m² (inklusive Garage und Keller/Technikraum ca. 407,9m²) auf einem ca. 698m² großen Grundstück.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2000 generalsaniert und laufend modernisiert und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Haus ist sofort beziehbar und wurde zuletzt umfassend gewartet.

Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung (Radiatoren, teilweise Fußbodenheizung). Zusätzlich verfügt das Objekt über eine teilweise Klimatisierung, eine moderne Alarm- und Überwachungsanlage sowie zahlreiche technische und komfortable Extras.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoß

- Vorraum
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Wasserbett
- Büro 1
- Büro 2
- WC

- Wirtschaftsraum
- Garage

1.Obergeschoß

- Vorraum
- Schlafzimmer
- begehbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und separatem WC + Fitnessbereich mit TV
- Wohnzimmer mit Essbereich und hochwertiger Einbauküche

Dachgeschoß

- Vorraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- WC mit Waschbecken und Waschmaschine
- Bad mit Dusche
- Teeküche

- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Stüberl mit Essbereich, Couch und Bar

Zusätzlich stehen ein Wintergarten im Erdgeschoss (ca. 20m²) und eine Terrasse im 1. Obergeschoß (ca. 15m²) zur Verfügung.

HIGHLIGHTS

- beheizter Pool
- Outdoorküche
- Grünfläche mit hochwertiger Bepflanzung
- moderne und voll ausgestattete Einbauküche
- Klimageräte
- Alarmanlage & Überwachungskameras
- Gegensprechanlage mit Video
- Kamin
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Integrierte Musikanlage im gesamten Haus

- Elektrische und mechanische Beschattung inkl. Markisen
- 2 Garagenplätze
- Kamin und Designerbrunnen im 1. Obergeschoss
- Großzügiger Wohnbereich, Wintergarten & Loggia mit Südwest-Ausrichtung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage im Linzer Stadtteil Urfahr, unweit des Lentia Einkaufszentrums. Diese Lage vereint urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Linzer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Erholungsräume entlang der Donau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege sind rasch erreichbar.

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. brutto: € 3.065,80 inkl. USt
 - Betriebskostenpauschale monatl. brutto: € 389,40 inkl. Ust, Wasser/Abwasser, Versicherung, Müll, Grundsteuer
 - Heizkostenpauschale monatl. brutto: € 244,80 inkl. Ust
- = GESAMTMIEDE monatl.: € 3.700,00 (inkl. USt, Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

max. Mietdauer: 2 Jahre

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap