

**ERSTBEZUG nach Sanierung! Tolle 3-Zimmer-Wohnung  
mit voll ausgestatteter Küche im Zentrum von Linz zu  
vermieten!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22851**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN 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>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	79,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.109,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	790,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.008,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,30 €
<b>USt.:</b>	100,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



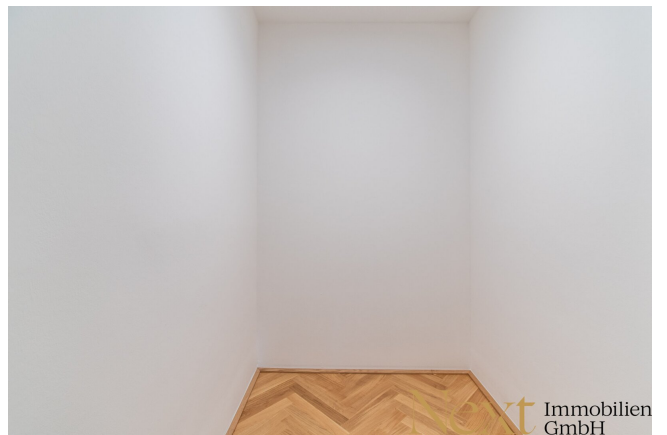
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz



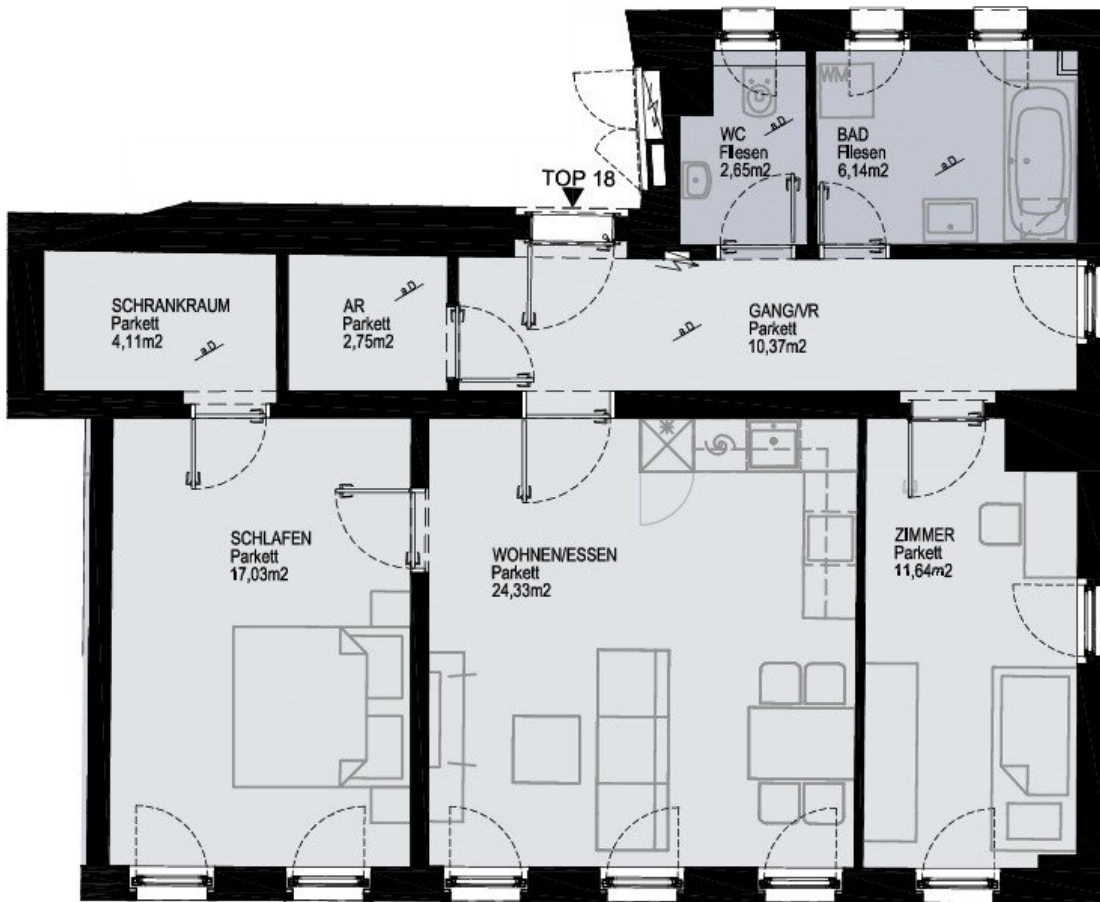








Next Immobilien GmbH



**RAINERSTRASSE**

## Objektbeschreibung

Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung im Zentrum von Linz zu vermieten!

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79,02m<sup>2</sup> befindet sich im 6. Obergeschoß eines Wohnhauses linzer Zentrumslage, unweit der bekannten Landstraße. Die Wohnung ist sowohl komfortabel mit dem Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Bad
- WC
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum
- Kinderzimmer/Büro
- Abstellraum

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Vorraum bzw. Gangbereich, von dem nahezu alle weiteren Räume begehbar sind.

Das Wohn-/Esszimmer mit voll ausgestatteter Küche bietet ausreichend Platz, um gemütliche Stunden mit Freunden und Familie zu verbringen. Von hier aus ist auch das Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum erreichbar.

Ein weiteres Zimmer, nutzbar als Kinderzimmer oder Büro, ergänzt das Raumangebot.

Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein zusätzlicher Abstellraum rundet das Angebot ab.

Die Wohnung verfügt teilweise über eine Außenbeschattung.

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

Genug Stauraum bietet außerdem ein eigenes zugeteiltes Kellerabteil im Untergeschoß des Hauses.

Aufgrund der perfekten Zentrumslage erreichen Sie sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten fußläufig in wenigen Minuten. Für einen Spaziergang im Grünen oder zum Genießen der Sonnenstrahlen bietet sich der Linzer Volksgarten an, welcher sich nur 50m entfernt befindet.

Für Besorgungen des täglichen Bedarfs stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auf der Landstraße (ca. 170m entfernt) zur Verfügung.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 869,22 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 240,12 inkl. USt (exkl. Heizung und Strom)

- Heizkosten-Akonto monatl.: € 104,45 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.213,79 inkl. USt. (inkl. Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

Die monatlichen Stromkosten 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 <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap