

**Wohnen über den Dächern von Linz - ideale 2  
Zi-Wohnung!**



1000022548

**Objektnummer: 1939/132568**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

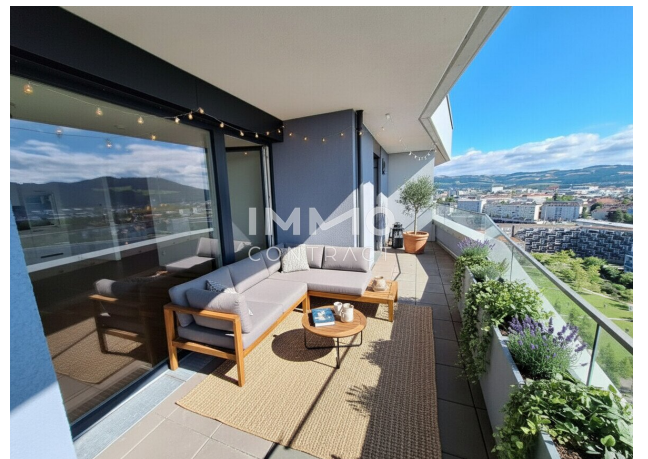
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	895,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,09 €
<b>Kaltmiete</b>	813,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,55 €
<b>USt.:</b>	81,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

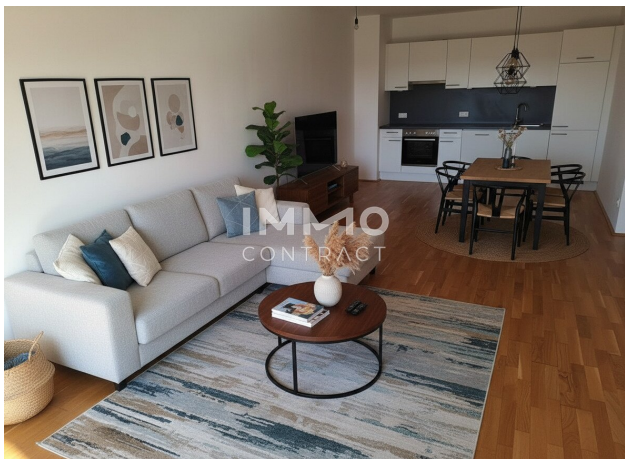
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Marianne Gerner-Kraupatz**





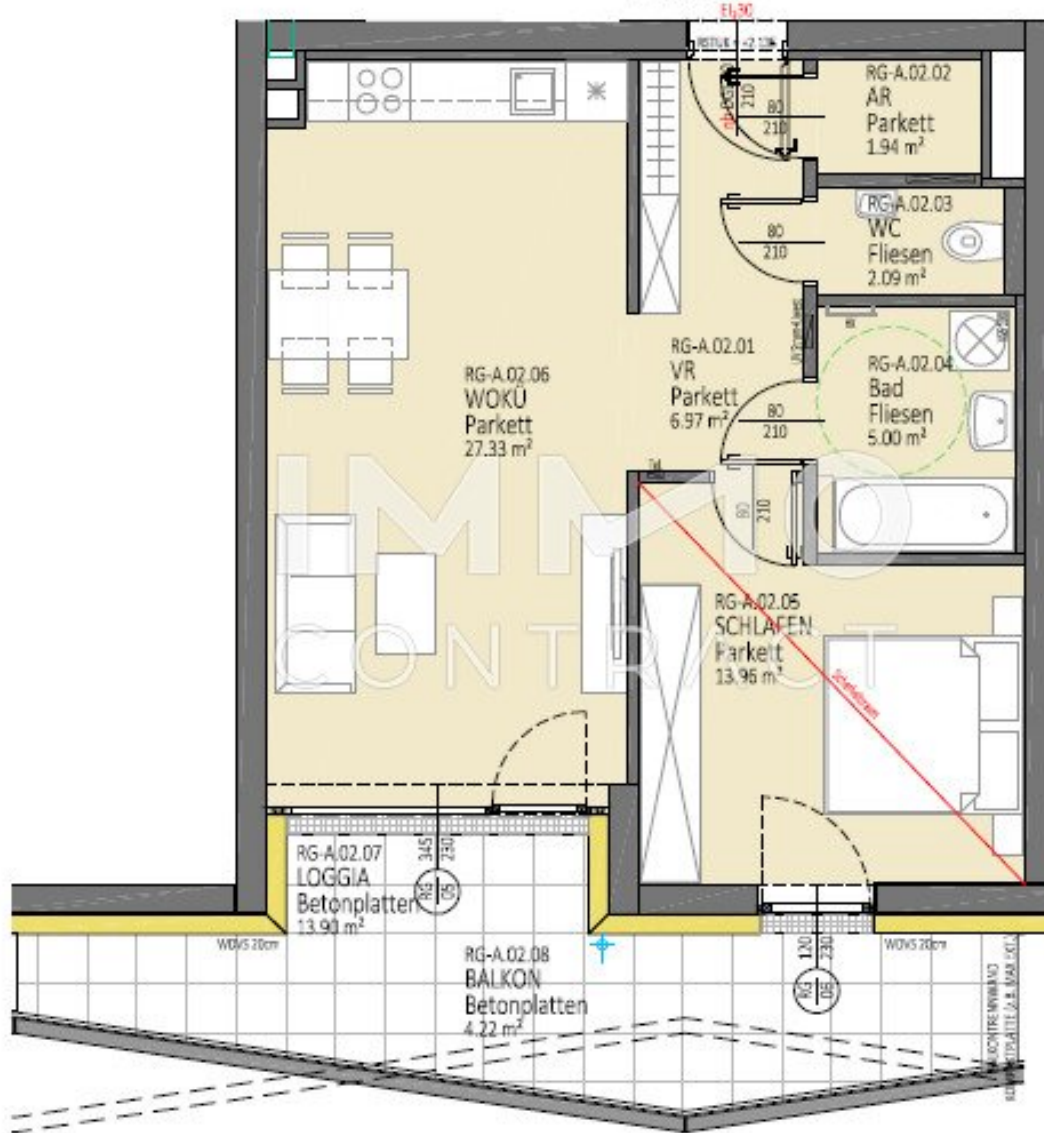








TOP RG-A.02  
57.30m<sup>2</sup>▽



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Linz! Diese neuwertige, 2019 erbaute Etagenwohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf ca. 57,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt ca. 71,98 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in einem beeindruckenden Gebäude mit insgesamt 17 Stockwerken, und Sie profitieren von einer ausgezeichneten Lage in der Stadt.

Die Wohnung punktet durch einen optimalen Grundriss mit einer großzügigen Wohnküche (ablösefreie Einbauküche), ein gemütliches Schlafzimmer und ein elegantes Bad. Der hochwertige Parkettboden sorgt für eine warme und behagliche Atmosphäre. Die moderne, vollständig möblierte Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein und ist ideal für Hobbyköche und Genießer.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die großzügigen Freiflächen (Loggia + Balkon), die zum Entspannen im Freien und zum Genießen der frischen Luft einlädt. Ob ein gemütlicher Morgenkaffee oder ein Abend mit Freunden, diese Terrasse bietet Ihnen Freiraum und Privatsphäre.

Die Lage in Linz bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, sondern auch an alle wesentlichen Einrichtungen, Geschäfte und öffentlichen Verkehrsmittel.

Bushaltestelle ~ 80 m

Straßenbahn ~ 700 m

Bahnhof ~ 1,5 km

Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich im Haus. Eine Vielzahl von weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Bank (SPARDA-BANK) finden Sie im LENAUPARK gegenüber.

Machen Sie diese charmante Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie den Komfort und die Annehmlichkeiten, die sie zu bieten hat. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine der begehrten Mietwohnungen in Linz zu mieten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ein Kellerabteil gehört fix zur Wohnung und ein Allgemeingarten kann von allen Bewohnern genutzt werden.

\* Die Kosten für Heizung, Strom und Kabel-TV sind in diesem Betrag nicht enthalten.

\*\* Die dargestellten Einrichtungsvorschläge sind ki-generiert.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap