

Wohnen auf 2 Ebenen - moderne Maisonette-Wohnung mit Terrasse



Objektnummer: 5908/1759

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,09 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	1.278,15 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.161,95 €
Betriebskosten:	171,95 €
USt.:	116,20 €
Provisionsangabe:	

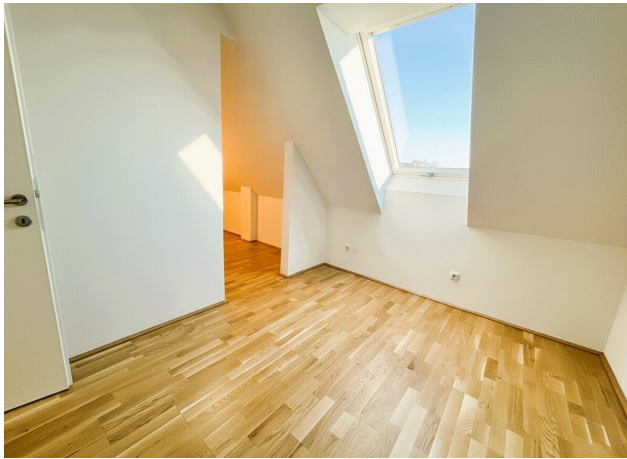
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



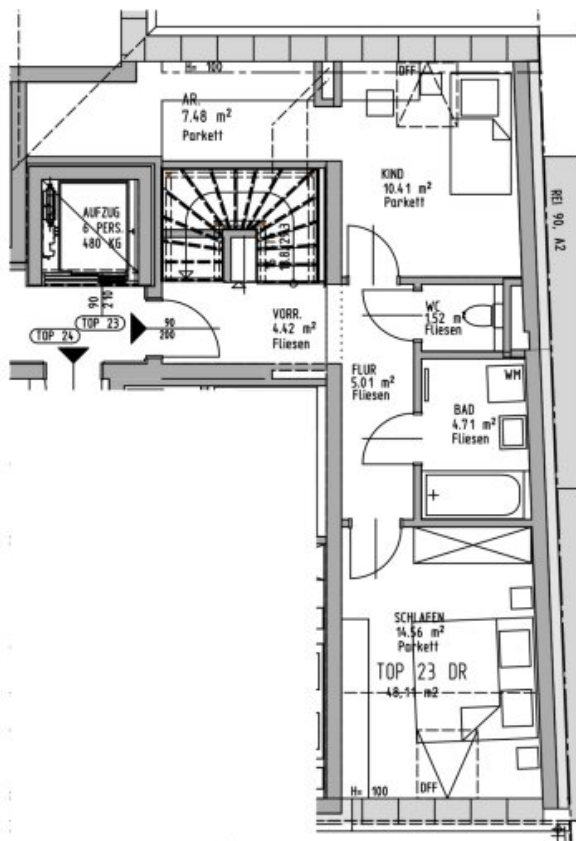
Petra Strobl



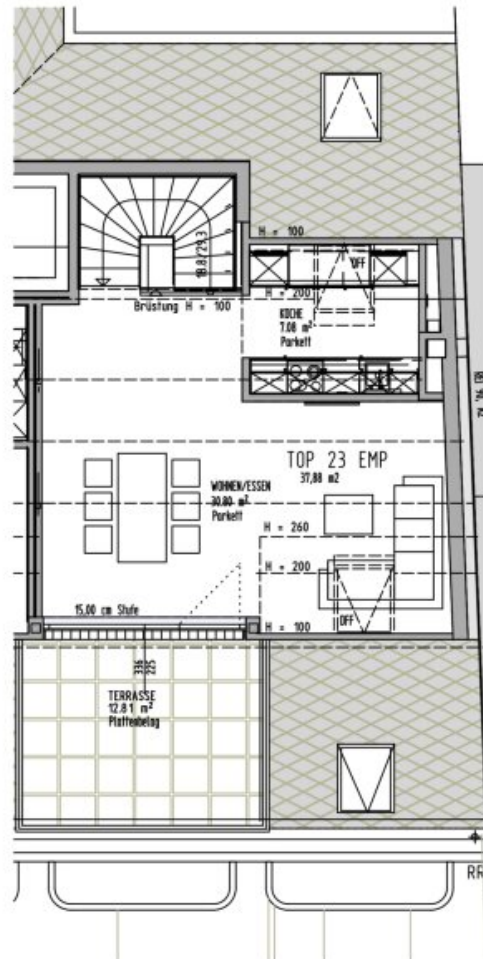








DACHGESCHOSS



EMPORE



TOP 23		ANDREAS-HOFER-STRASSE 3, 4020 LINZ	
	WOHNFLÄCHE	48,11 m ² + 37,98 m ² = 86,09 m ²	
	TERRASSE	12,81 m ²	
	Einrichtung beispielhaft, Änderungen vorbehalten, Maße können abweichen!		Datum 01.09.2022
DG + EMPORE		atelier jenner Ing. Kurt Jenner E: office@atelier-jenner.at Hanfpointstrasse 54 T: +43699 10980404 4050 Traun	

Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet viel Platz auf 2 Ebenen und verfügt über eine attraktive Terrasse und hochwertige Ausstattung.

In der ersten Ebene befinden sich ein Vorraum mit praktischer Garderobennische, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großzügiger Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Über eine stilvolle gewendelte Holztreppe gelangen Sie in die obere Wohnebene in den zentralen Wohnbereich. Hier befindet sich auch die voll ausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.

Die Terrasse bietet einen beeindruckenden Ausblick und zusätzlichen Wohnraum.

Ausstattung

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Holzböden ausgestattet, während Badezimmer, Vorraum und WC modern verflies sind. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, die über Fernwärme betrieben wird. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorgungsunternehmen und richtet sich nach dem individuellen Verbrauch.

Das Gebäude verfügt außerdem über einen Lift, einen großen Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil.

Lage mit Lebensqualität

Die Wohnung befindet sich in einer exzellenten Lage am Andreas-Hofer-Platz in Linz, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe verbindet. Verkehrsberuhigte Seitenstraßen sorgen für ein entspanntes Wohnumfeld, während Sie gleichzeitig von der hervorragenden Infrastruktur profitieren.

Die Straßenbahn befindet sich in unmittelbarer Gehweite, der Linzer Hauptbahnhof ist rasch erreichbar und auch die Autobahnanbindung ist optimal. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Parkmöglichkeiten stehen im Umkreis mit einer Bewohnerparkkarte der Stadt Linz zur Verfügung.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Eckdaten

- ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- großer Fahrradraum im Haus
- unbefristete, geförderte Mietwohnung
- hochwertige Ausstattung (Böden, Sanitär, Einbauküche)
- Lift im Gebäude
- eigenes Kellerabteil

Hinweis - Förderbestimmungen

Das Objekt wurde unter Verwendung von Fördermitteln des Landes Oberösterreich errichtet bzw. saniert. Daher sind bei der Anmietung bestimmte Einkommensgrenzen einzuhalten:

- 1-Personen-Haushalt: max. € 50.000 netto pro Jahr
- 2-Personen-Haushalt: max. € 85.000 netto pro Jahr
- zusätzlich pro Kind im Haushalt: € 7.500
- pro Kind, für das Unterhalt bezahlt wird: € 6.000

Maßgeblich ist das Jahresnettoeinkommen des vergangenen Kalenderjahres (bzw. der Durchschnitt der letzten drei Jahre), nachzuweisen durch Arbeitnehmerveranlagung oder Einkommensteuerbescheid.

Weitere Voraussetzungen:

- Anmeldung des Hauptwohnsitzes in dieser Wohnung (Nebenwohnsitze sind aufzugeben)
- Volljährigkeit
- österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Petra Strobl

Mobil: 0664 24 733 58

Hinweis - die Wohnung wird unmöbliert (mit Ausnahme der Einbauküche) vermietet - bei der Darstellung handelt es sich um Einrichtungsvorschläge

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

Krankenhaus <750m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap