

# Exklusive 126m<sup>2</sup> Penthouse-Wohnung in Linzer Innenstadt mit Stadtblick!

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5093**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.396,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.887,18 €
<b>Kaltmiete</b>	2.096,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,04 €
<b>Heizkosten:</b>	75,83 €
<b>USt.:</b>	224,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

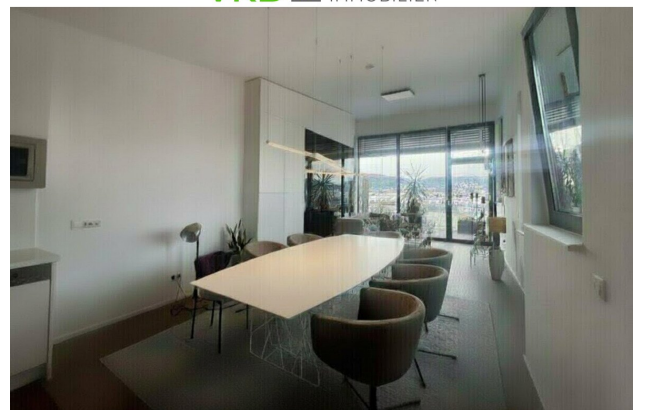
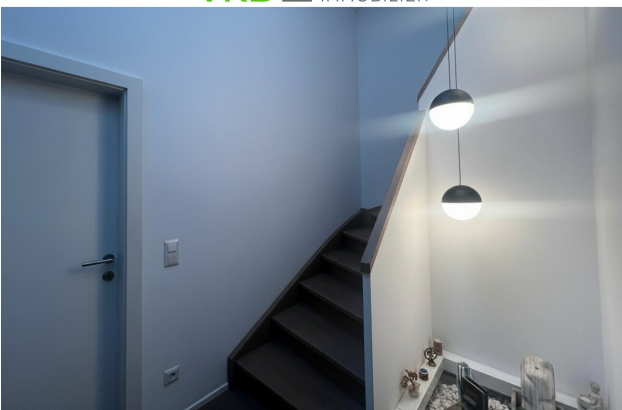


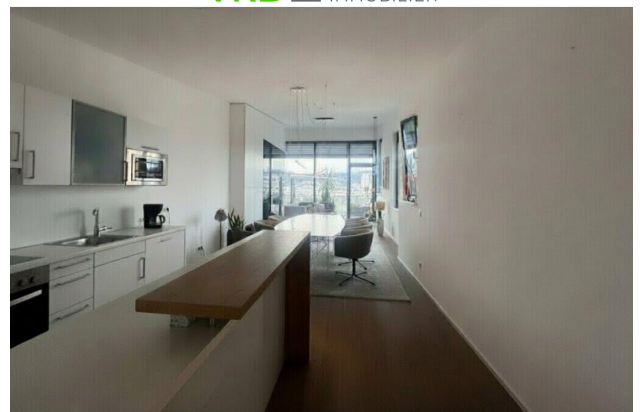
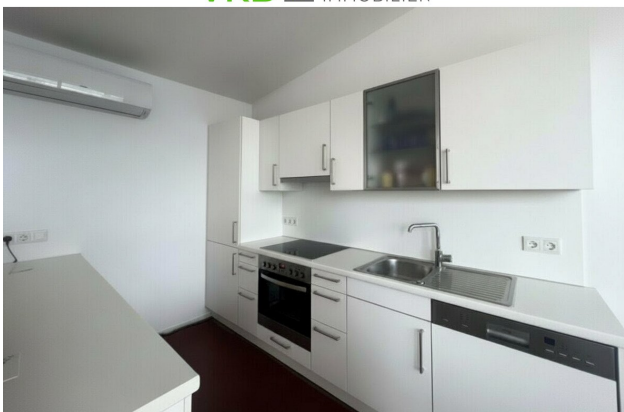
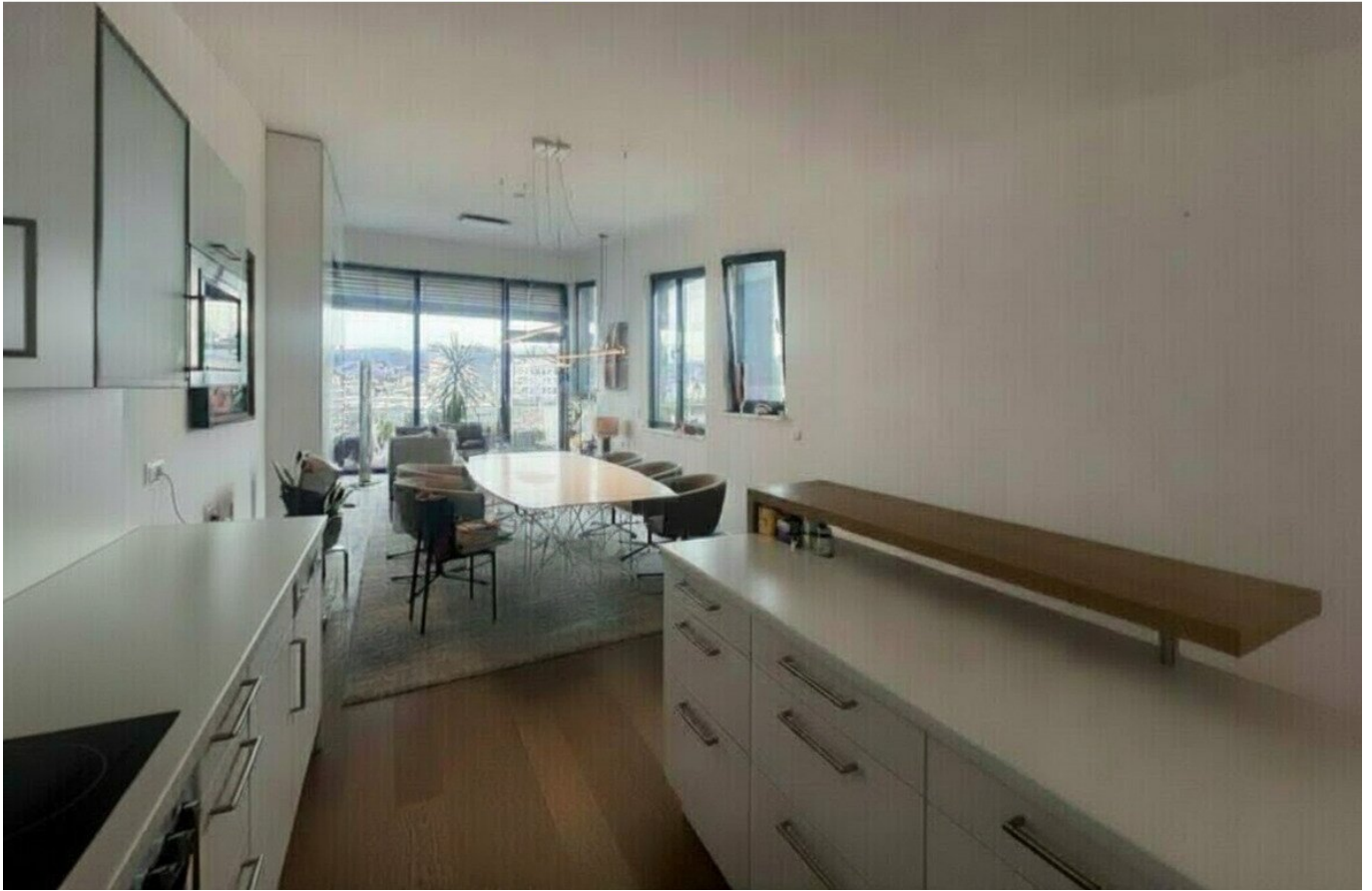
### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

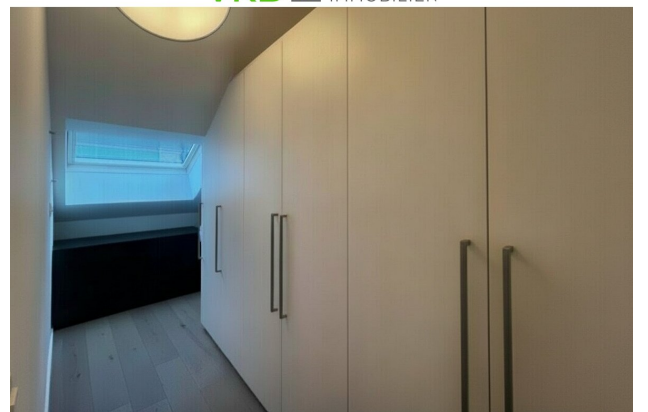
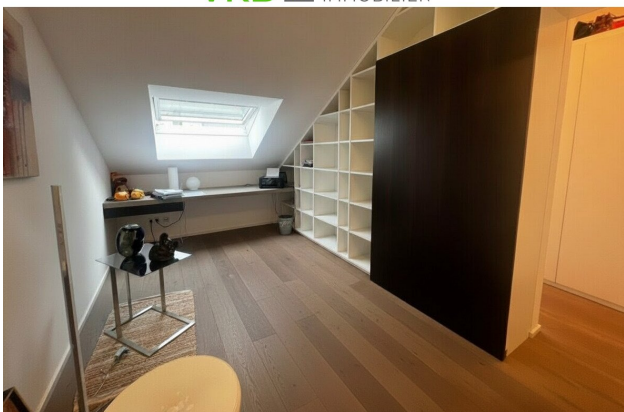
VKB-Immobilien GmbH  
Hauptplatz 19  
4320 Perg

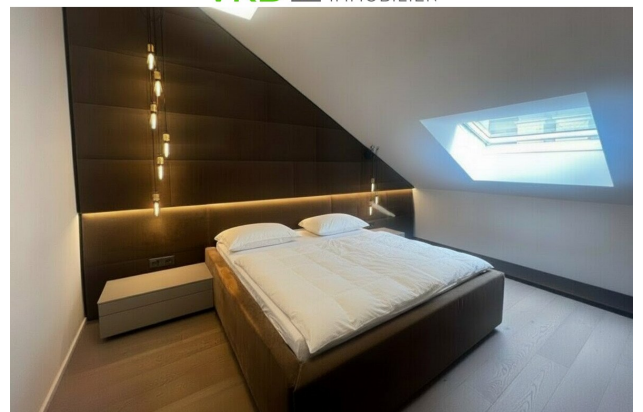
T + 43 732 7637- 1298  
H +43 676 83 667 780

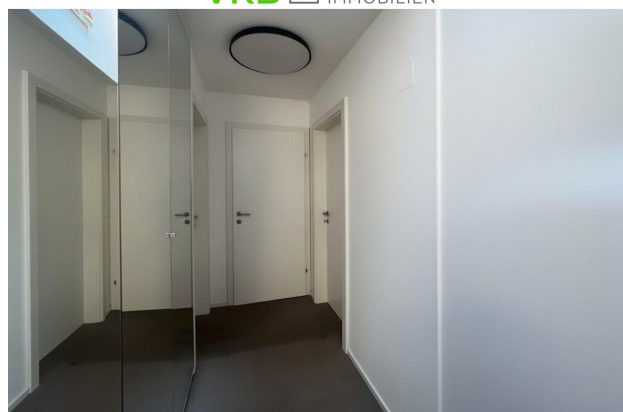
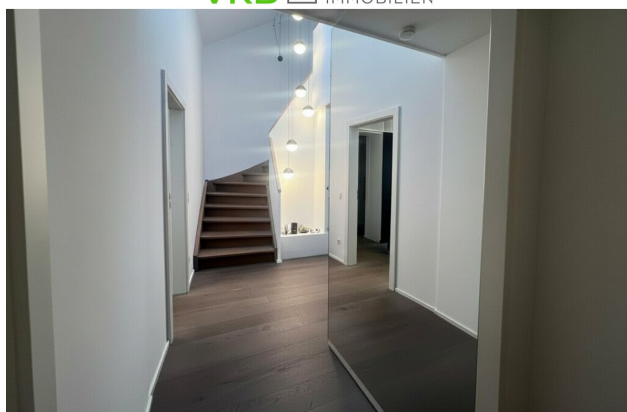
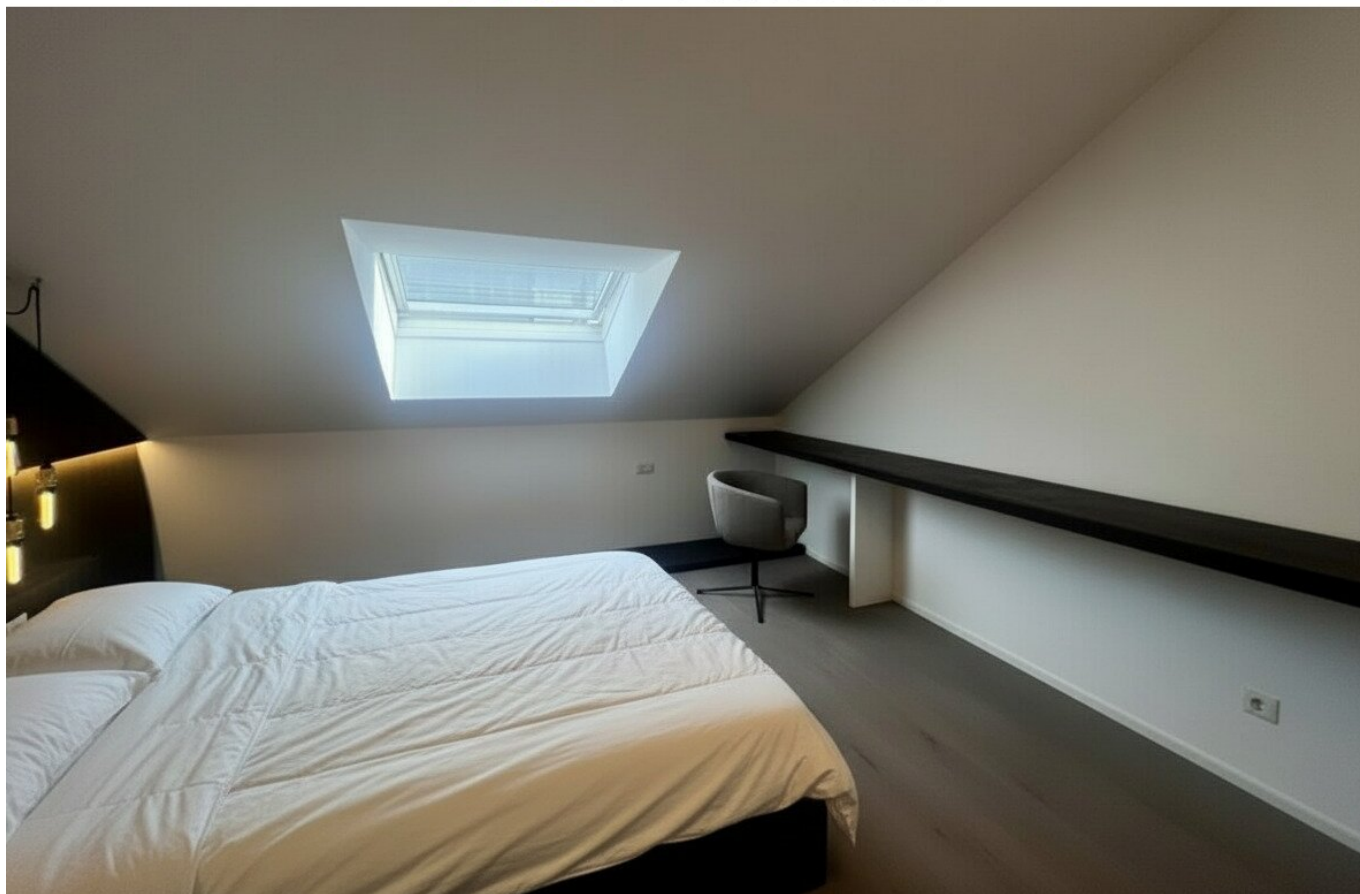
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Informationen über eine

Besichtigung?

Jetzt anfragen!

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at



## Objektbeschreibung

Hoch über den Dächern der Linzer Innenstadt erwartet Sie diese außergewöhnliche **Maisonette-Penthouse-Wohnung** in begehrter Lage der Domgasse. Auf rund 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint dieses exklusive Objekt modernen Wohnkomfort mit urbanem Lebensgefühl und beeindruckendem Stadtblick.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem über einen Lift erreichbar. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre mit Blick über die Stadt.

Die stilvolle **Maisonette** erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Zwei Schlafzimmer**, ideal auch als Büro nutzbar – eines davon verfügt über einen **begehren Schrank (Walk-in-Closet)**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Separates WC**
- **Großer, offener Wohn-, Küchen- und Essbereich**, der modernes Wohnen perfekt widerspiegelt

Zusätzlich steht ein **eigener, großzügiger Abstellraum auf derselben Ebene wie die Wohnung** zur Verfügung und sorgt für ausreichend Stauraum.

Im oberen Geschoss befindet sich das absolute Highlight der Wohnung: eine **großzügige Dachterrasse** mit traumhaftem Ausblick auf den Pöstlingberg – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Das Penthouse präsentiert sich modern und stilvoll eingerichtet und wird **möbliert übergeben**, wodurch ein sofortiger Einzug mit höchstem Wohnkomfort möglich ist. Lediglich ausgewählte persönliche Gegenstände sowie einzelne Möbelstücke werden von der derzeitigen Mieterin übernommen.

Für angenehme Wärme sorgt eine zentrale Fernwärmeheizung, die für eine effiziente und zuverlässige Versorgung steht.

Diese Immobilie vereint Exklusivität, Lage und Lebensqualität auf höchstem Niveau und bietet ein Wohnerlebnis, das urbanen Luxus neu definiert.

### **Monatliche Miete:**

Grundmiete: € 2.075,90 inkl. USt.

Betriebskosten: € 229,94 inkl. USt.

Heizkosten: € 90,99 € inkl. USt.

Gesamtbetrag: €2.396,83

### **Kaution:**

€ 9.000,-

### **Provisionsfrei für den Mieter**

[Wir ersuchen Sie die freiwillige Mieterselbstauskunft ordnungsgemäß auszufüllen.](#)

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1299. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01. 07. 2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der

Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird,

nicht für den Mieter.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap