

## **Moderne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 45,44m<sup>2</sup> und Loggia**



**Objektnummer: 5753/516648029**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Brachsenweg 12                   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4030 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,44 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 783,87 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 512,29 €                         |
| Kaltmiete                     | 648,31 €                         |
| Betriebskosten:               | 136,02 €                         |
| Heizkosten:                   | 58,94 €                          |
| USt.:                         | 76,62 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

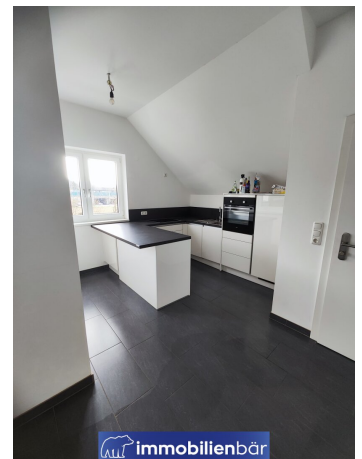
Küche kann vom Vormieter abgelöst werden. Ablösesumme in Absprache.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

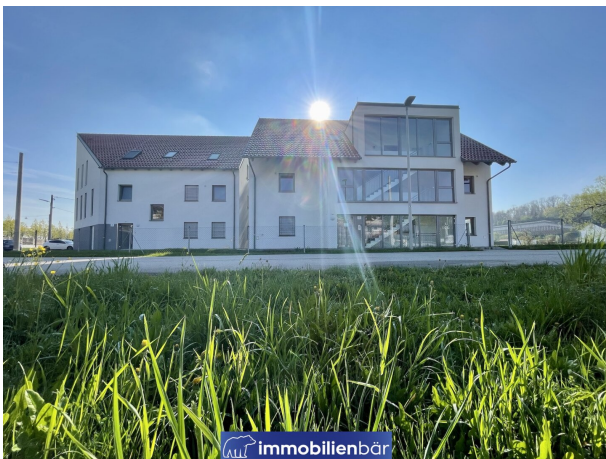
## Ihr Ansprechpartner



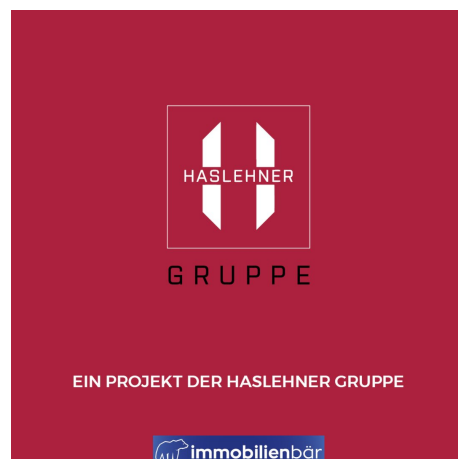
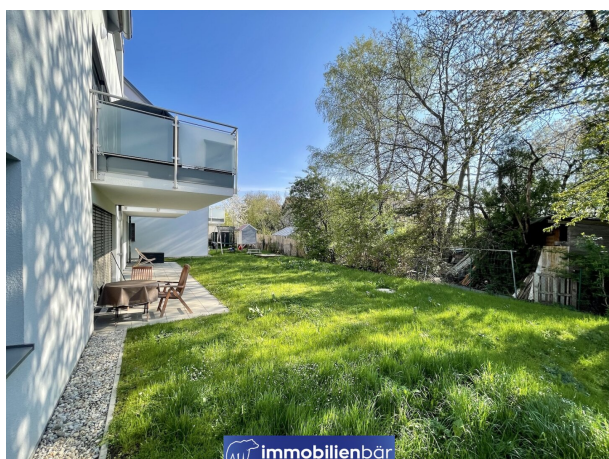














KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



Christoph  
Blank BSc.



+43 699 10 15 05 15



christoph.blank@immobaer.at



immobilienbär





## Objektbeschreibung

**Wohnen am Brachsenweg** wurde von der Firma Haslehner ab dem Frühjahr 2018 für einen Wohnbauinvestor errichtet. Die **gemütliche Wohnanlage** bietet Platz für 10 **barrierefreie Mietwohnungen** in **Linz/Pichling**.

**Top 4** im **2.OG** verteilt die **großzügige Wohnfläche** von ca. **45,44m<sup>2</sup>** auf **2 Zimmer**. Dazu gibt es eine **Loggia** mit ca. **4,67m<sup>2</sup>** mit **Ausblick** ins **Grüne**. Die Wohnung ist mit elektrischen Raffstores ausgestattet, auch ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden.

Ein **Außenstellplatz** kann **optional** dazu gemietet werden.

Die Küche inkl. Geräte (laut Angaben der aktuellen Mieterin handelt es sich um eine Dan Küche mit Mican Geräten. Geräte: Backofen, Spüle, Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank-Gefrierkombi) und ein Waschmaschinen-Überschrank kann um 3.500,-€ vom Vormieter abgelöst werden.

### Mietzins

Miete: EUR 563,52

Betriebskosten: EUR 149,62

Heizkosten: EUR 70,73

**GESAMT: EUR 783,87**

Kaution: EUR 2.351,61

Außenstellplatz (optional): EUR 52,72

### Höhepunkte

- Schöne, helle Räume
- Ziegelmassivbauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Hochwertige Parkettböden (Eiche) und moderne Fliesen

- Bad mit bodenebener Dusche
- Elektrische Raffstores/Sonnenschutz inkl.
- Fußbodenheizung
- SAT Anlage
- Lift
- Außenstellplatz (optional)

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 <950m

Apotheke <950m

Klinik <1.900m

Krankenhaus <4.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <600m

Schule <950m

Universität <6.050m

Höhere Schule <6.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <975m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <3.425m

### **Sonstige**

Bank <600m  
Geldautomat <600m  
Post <975m  
Polizei <925m

**Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.875m  
Flughafen <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap