

Solana | inkl. Küche



01 Titelbild

Objektnummer: 3853

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 245+247
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,45 m ²
Nutzfläche:	91,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.393,00 €
Kaltmiete (netto)	1.177,44 €
Kaltmiete	1.393,00 €
Betriebskosten:	215,56 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 900,- TG-Platz: € 98,00 Heizung: € 30,13 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



”

Solana *span. Sonnenseite*

Genießen Sie die Sonnenseite des Lebens auf dem südlich ausgerichteten Balkon

“



360° Rundgang



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn

+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



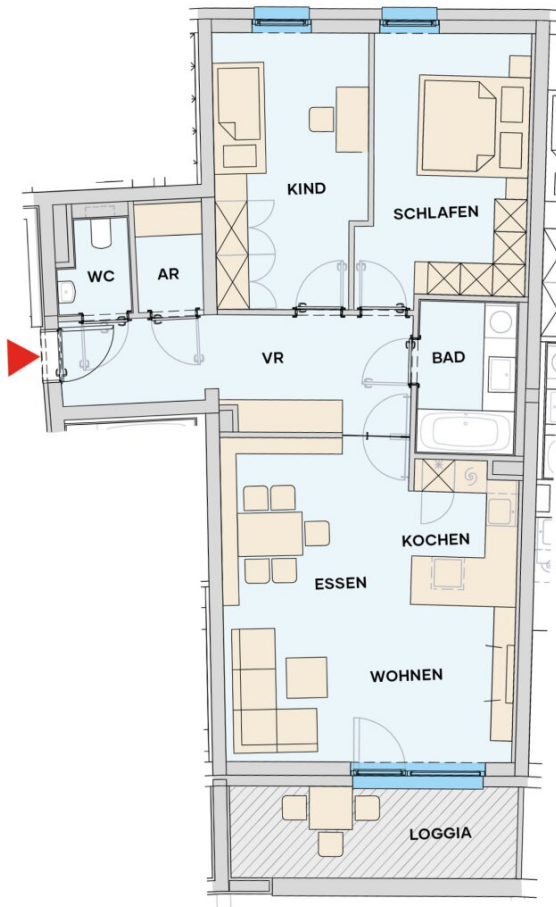


**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Top 21-1
Leonfeldnerstr 245-247, 4040 Linz



DG
1.0G
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Wohnung | Linz | Mieten <

Ruhig gelegen und sonnendurchflutet präsentiert sich diese neuwertige Wohnung in attraktiver Lage am Stadtrand von Linz-Urfahr.

Im 1. Obergeschoss gelegen und südlich ausgerichtet, überzeugt die Wohnung mit einem hellen, großzügigen Wohnbereich samt integrierter, zeitloser Küche. Diese ist vollständig ausgestattet und sofort bereit für Ihre Koch- und Backideen.

Der Wohnraum bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und führt direkt auf die sonnige Loggia. Hier genießen Sie entspannte Nachmittagsstunden mit viel Licht und Ruhe.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer sind nordseitig ausgerichtet und schaffen ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort – die Nutzung bleibt ganz Ihnen überlassen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist getrennt. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil für selten genutzte Gegenstände. Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der zusätzlich angemietet werden muss.

Eine Wohnung, die durch Lage, Licht und durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Lage

Wo sich vom Mühlviertel kommend der Haselgraben weitet und in das Linzer Becken übergeht, befindet sich Ihr neues Zuhause in einer grünen Oase am Mühlbach.

Das Projekt PORTALENTIA wurde für Familien, Pärchen und Singles entwickelt. Harmonisch und romantisch in die Natur eingebettet erleben und entdecken Sie Urfahr mit den gemütlichen Cafés, Gasthäusern sowie Restaurants mit Charme oder auch einem Hauch von Dolce Vita.

Erfreuen Sie sich jeden Tag über den direkten Zugang in die Natur vor Ihrer Haustüre, auf einen gemütlichen Spaziergang auf den Bachlberg, eine größere Wanderung über den Gründberg bis zum Pöstlingberg oder beim Lauftraining entlang des Mühlbaches und Haselbaches bis zur Donau.

Ein großes Sport- und Freizeitangebot finden Sie ganz in der Nähe, wie z. B. verschiedene Sportvereine, Fitnessstudios, das Sportzentrum Magdalena sowie das Badezentrum Biesenfeld mit Sauna, Massagen sowie vielem mehr.

Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen erreichen Sie und Ihre Kinder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Linz AG in wenigen Minuten. Die Haltestelle Winklerbrücke der Linie 38 hält in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Zuhause.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Kosten für Heizung und TG-Platz entnehmen Sie der Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <625m
Apotheke <1.050m
Krankenhaus <4.225m
Klinik <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <1.025m
Kindergarten <300m
Universität <2.075m
Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <950m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <975m
Geldautomat <975m
Post <1.200m
Polizei <2.100m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.550m
Autobahnanschluss <2.075m
Flughafen <5.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap