

## **Exklusive Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse – Ruheoase im Herzen von Linz**



Küche

**Objektnummer: 5908/1808**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 4020 Linz                               |
| Baujahr:          | 1950                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Nutzfläche:       | 85,80 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3,50                                    |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Stellplätze:      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.149,43 €                              |
| Kaltmiete (netto) | 823,00 €                                |
| Kaltmiete         | 1.042,21 €                              |
| Betriebskosten:   | 219,21 €                                |
| USt.:             | 107,22 €                                |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

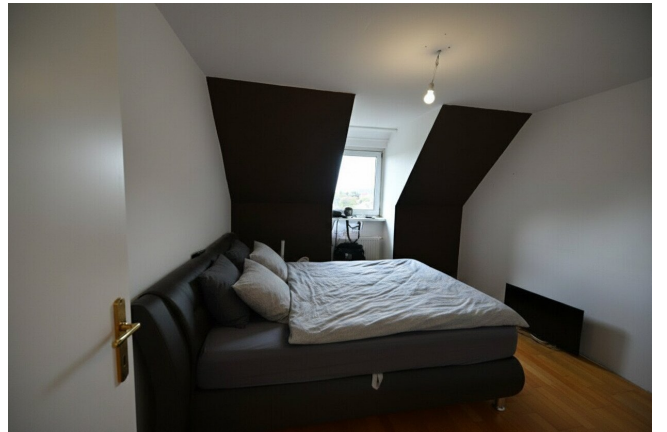


**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1













## Objektbeschreibung

In der Stechergasse in 4020 Linz erwartet Sie diese charmante **Dachgeschosswohnung**, die modernes Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung vereint. Dank der **großzügigen Terrasse**, umgeben von hohen Bäumen, genießen Sie hier maximale Privatsphäre – ein echtes Refugium mitten in der Stadt! Die Wohnung besticht durch einen **offenen Grundriss**, der ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die **möblierte Küche** ist funktional und modern gestaltet. Zwei **Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das Badezimmer und das WC sind **getrennt**, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein **Lift** bringt Sie bequem in den Halbstock des Dachgeschosses. Der zur Wohnung gehörende **Kellerabteil** bietet praktischen Stauraum. Ein weiteres Highlight ist der **fixe Parkplatz direkt vor dem Haus**, der stressfreies Parken garantiert.

Diese einzigartige Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem ruhigen, naturnahen Rückzugsort – eine seltene Gelegenheit in toller Linzer Lage!

### Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Grün, und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Linz ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

### Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss verbucht werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap