

## Penthouse mit Atelier | Nähe Landstraße



01 Titelbild

**Objektnummer: 2477**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marienstraße 12
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 131,00
Gesamtmiete	1.883,00 €
Kaltmiete (netto)	1.340,70 €
Kaltmiete	1.711,82 €
Betriebskosten:	371,12 €
USt.:	171,18 €
Infos zu Preis:	

Vertragsabwicklung € 700,- TG-Platz: € 140,- mtl. HK: ca. € 190,- mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Pfatschbacher**

BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag

BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

**Tim Pfatschbacher**

+43 699 166 33 665

tp@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   



4. OG  
 3. OG  
 2. OG  
 1. OG  
 EG



**Top 16**  
 Marienstraße 12, 4020 Linz

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

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier erwartet Sie ein exklusives Wohn- und Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet hier unzählige Möglichkeiten für Ihre persönliche Entfaltung.

Der imposante Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Küche ist ein wahrer Traum, wo Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten kulinarische Köstlichkeiten zaubern können.

Große Fensterflächen und die süd-westliche Ausrichtung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie bequem den Balkon und die Terrasse, von wo aus Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die Dächer von Linz und den Innenhof genießen können.

Auf dieser Etage befinden sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in einen weiteren Raum, der sich perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Erleben Sie einzigartigen Wohnkomfort und lassen Sie sich von dieser traumhaften Stadtwohnung verzaubern. Hier finden Sie alles, was Sie für ein luxuriöses Leben auf höchstem Niveau brauchen.

## Lage

Wer in einem belebten Stadtzentrum leben möchte, wird diese Lage lieben. Die direkte Umgebung der Marienstraße bietet eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und Boutiquen. Machen Sie sich bereit für kulinarische Entdeckungen - eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in der Umgebung, die eine breite Palette von internationaler Küche bis hin zu traditionellen österreichischen Gerichten anbieten.

Auch Straßenbahn- und Bushaltestellen sind im unmittelbaren Umfeld und machen das Leben ohne Auto leicht.

Für kulturelle Interessierte gibt es in der Nähe zahlreiche Attraktionen. Das Schloss Linz, das Lentos Kunstmuseum und das Brucknerhaus sind nur einige der Höhepunkte, die bequem zu

Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können. Auch der nahegelegene Donaupark und der Linzer Hauptplatz bieten Erholungsmöglichkeiten und eine angenehme Atmosphäre.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Ein Tiefgaragenparkplatz kann zusätzlich (laut Preisinformation) angemietet werden.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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>

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 <25m

Apotheke <150m

Krankenhaus <325m

Klinik <375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m

Schule <200m

Universität <100m

Höhere Schule <200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <100m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <225m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <1.575m

Flughafen <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap