

**Erstbezug nach Sanierung! Altbauwohnung mit herrlichem Wintergarten am Freinberg in Linz zu vermieten!**



Erkerzimmer I

**Objektnummer: 6271/17159**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Gesamtmiete</b>	2.123,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.770,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.930,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	193,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Frisch sanierte Altbauwohnung in historischer Villa am Linzer Freinberg zu vermieten!

Diese kürzlich renovierte Altbauwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145,48m<sup>2</sup>, beeindruckende Raumhöhen und einen großzügigen Wintergarten. Die gelungene Kombination von klassischen und modernen Elementen verleiht dieser Wohnung ganz besonderen Charme. Bemerkenswert sind die qualitativ hochwertig verbauten Materialien, welche sich besonders in den Wohnräumen mit edlen Echtholzböden widerspiegeln. Dank der vielen Fenster, verfügt die Wohnung über viel Tageslicht, welches eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der mit einer praktischen Abstellnische ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt in die separate, moderne und vollausgestattete Küche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Der Vorraum führt weiters zum Badezimmer, zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmern, eines davon mit Zugang zum Badezimmer und eines mit Zugang zum Wintergarten sowie einem Erkerzimmer mit gemütlichem Kachelofen, angrenzend zum Wohnzimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein weiteres Gästebad.

Aufgrund der optimalen Lage am Linzer Römerberg befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Restaurants sowie Sporteinrichtungen etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

Auch die Möglichkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel (Bus) zu fahren ist aufgrund nahe gelegener Haltestellen optimal gegeben.

Selbst die Linzer Innenstadt bzw. die Linzer Landstraße ist in ca. 15 min Fußweg erreichbar.

Im nahen Umkreis stehen zu jeder Tages- und Nachtzeit ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Bei Bedarf kann allerdings zusätzlich eine Garage angemietet werden (Konditionen auf Anfrage).

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl.: € 1.947,11 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 176,00 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 2.123,11 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten sind noch nicht in der angeführten Miete enthalten und werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.000m

Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap