

**Linz: 4-Zimmer-Wohnung mit kleinem Balkon im 7. Stock  
mit Lift! - RESERVIERT!**



**Objektnummer: 5576/414**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,22
<b>Gesamtmiete</b>	1.091,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.011,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,08 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Silvia Altmann**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

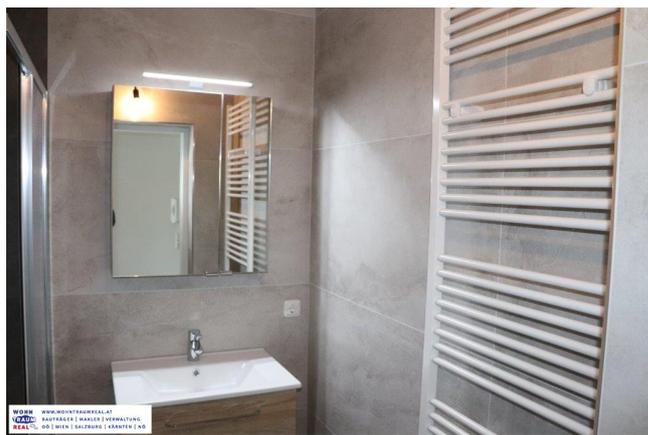
T +43 650 2004407

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



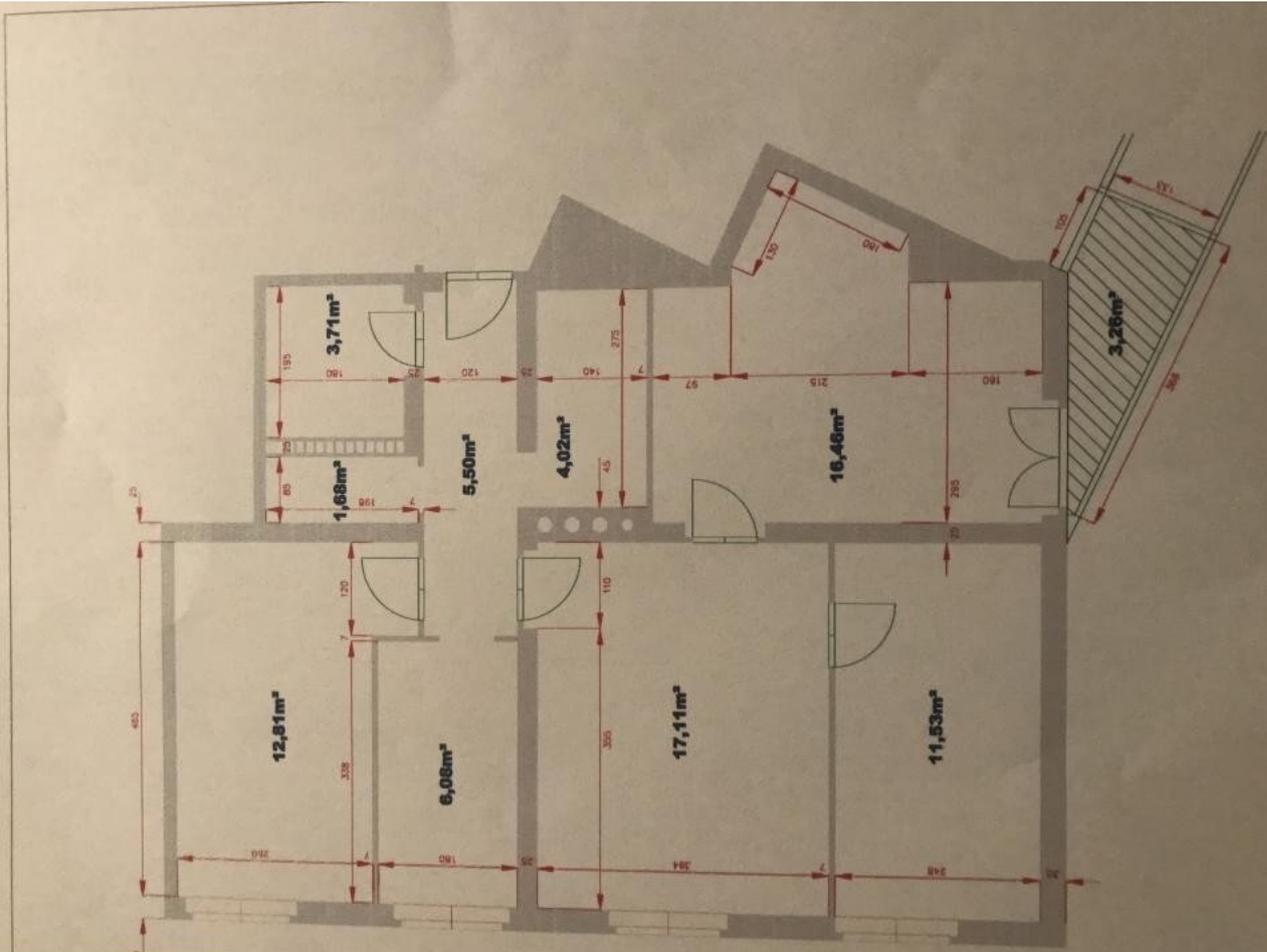












**WOHN** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**TRAUM** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

## Objektbeschreibung

In **zentraler Linzer Stadtlage**, in der **Nähe des Parkbades** befindet diese sehr geräumige, **neu adaptierte 4 Zimmer Wohnung mit Balkon im 7.Stock** eines sehr gepflegten Hauses, natürlich **mit Lift**.

Der Einbau einer topmodernen, weißen **Haka Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und einer großen Kühl- Gefrierkombination** wurde soeben fertiggestellt.

Die Böden im Vorraum, im **4 m<sup>2</sup> großen Abstellraum**, im WC, im Bad, sowie auch in der Küche, wurden mit dunklen, geschmackvollen Fliesen im aktuellen Format ausgestattet, perfekt passend zu den neuen, weißen Türen.

Das **Bad** mit Anschluss für die Waschmaschine wurde mit einer Glasduschkabine, einem hübschen Waschtischset, einem Spiegelschrank, sowie einem praktischen Handtuchheizkörper **modernisiert**.

Ein **kleiner gemütlicher Balkon** ist vom Schlafzimmer aus erreichbar.

Geheizt wird mit **Fernwärme**. ( Kosten ca. € 80.- im Monat )

Kabel TV Anschluss im Wohnzimmer und allen Schlafräumen.

Zusätzliche Räumlichkeiten für die Hausgemeinschaft wie Waschküche, **versperrbare Fahrradräume** und der Müllraum befinden sich im Erdgeschoß, **Keller gibt es keinen**.

On Top bietet eine weitläufige **Dachterrasse für die Allgemeinheit** einen traumhaften

Rundumblick über die Dächer von Linz bis hin zum Pöstlingberg und ins Mühlviertel.

Zum Abstellen des Autos wird eine **Bewohnerparkkarte empfohlen**, falls die hauseigenen, teilweise sogar überdachten Parkplätze schon besetzt sein sollten.

**Infrastrukturell** deckt das Umfeld alles für den täglichen Bedarf ab, **Geschäfte, Bäckerei, Restaurant`s, Cafe`s, sowie öffentliche Verkehrsmittel** sind fußläufig in Kürze erreichbar.

Für die **Freizeitgestaltung** und sportliche Aktivitäten im Sommer, wie im Winter, eignen sich die **Donaulände und das Linzer Parkbad** ausgezeichnet.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung ab 17.6., ich nehme mir gerne Zeit!

Mag. Silvia Altmann

[0650 2004407](tel:06502004407)

Fa.Wohntraumreal

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap