

## **Tolle Innenhof, viel Platz, Wohnküche**



Innenhof

**Objektnummer: 141/82293**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	78,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,64 €
<b>Heizkosten:</b>	61,41 €
<b>USt.:</b>	96,49 €

## Ihr Ansprechpartner



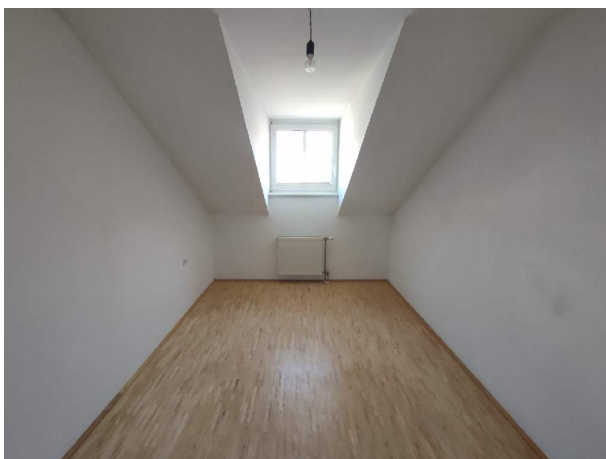
**Christian Vogel**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 732 908180699

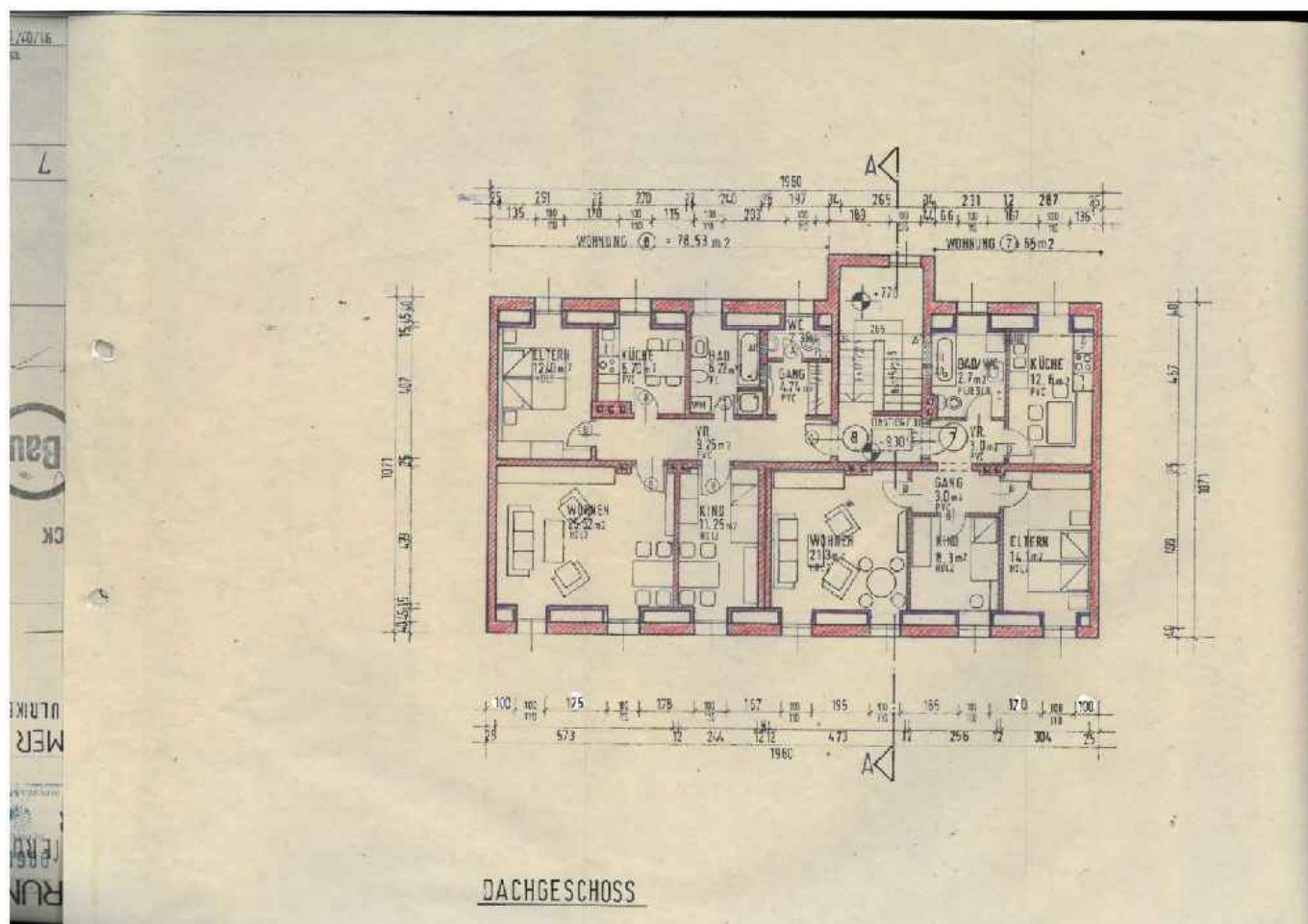
H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen von Urfahr und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Die Wohnung besticht durch ein großes Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet. Zwei helle Schlafzimmer laden zum Entspannen ein und bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltung. Die separate Küche ist ideal für alle, die gerne kochen und backen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Ein großer „Willkommensbereich“ heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen und schafft eine einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der große, ruhige Innenhof, der zur Mitbenutzung zur Verfügung steht. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses – bitte beachten Sie, dass es keinen Lift gibt, was jedoch auch zur sportlichen Betätigung beiträgt!

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar! In nur zwei Gehminuten erreichen Sie die Lentia, während der Bus in einer Minute zu Fuß erreichbar ist. Die Straßenbahn ist in fünf Minuten zu erreichen, sodass Sie schnell und bequem in die Stadt oder zur Universität gelangen. Für Naturliebhaber ist die Umgebung ein wahres Paradies: In nur fünf Minuten sind Sie mitten im Grünen – genießen Sie die Schönheit des Pöstlingbergs, des Aubergs und der Donaulände, die allesamt fußläufig erreichbar sind.

Die Kombination aus der hervorragenden Lage und der großzügigen Wohnfläche macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Angebot. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.