

## **Top 3-Zimmer Wohnung im Zentrum von Linz - Fußläufig zum Bahnhof**



**Objektnummer: 5753/516647418**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	89,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	998,79 €
Kaltemiete (netto)	726,17 €
Kaltemiete	916,17 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	82,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T ?+43 660 1077697?

H ?+43 660 1077697?











## Objektbeschreibung

Diese Top 3-Zimmer-Wohnung bietet eine erstklassige Kombination aus modernem Komfort und urbaner Eleganz.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage von Linz, in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle und bequeme Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung.

### Raumaufteilung:

- Großzügige Wohnbereich
- Küche
- Zwei Schlafzimmer, ideal für Familien oder als Büro nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne
- Toilette

### Besondere Merkmale:

- Hochwertige Ausstattung
- Helle und einladende Atmosphäre dank großer Fensterflächen
- Ein Teil der allgemeinen Terrasse darf nur von dieser Wohnung benutzt werden

## **MIETZINS**

Nettomiete:	€ 726,17
UST	€ 72,62
Betriebskosten	€ 190,-
UST	€ 19,-
Gesamt	€ 998,79

Die Heizkosten wurden noch nicht in den Betriebskosten berücksichtigt und werden separat mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet (nach Verbrauch)

Haustiere sind nicht erwünscht.

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 <125m  
Apotheke <75m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m  
Schule <275m  
Universität <850m  
Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <175m

Post <375m  
Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap