

## **Zentrale Wohnung im Grünen – perfekt aufgeteilte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Bindermichl**



Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof

**Objektnummer: 5908/1478**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Art:              | Wohnung - Erdgeschoß        |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 4020 Linz                   |
| Baujahr:          | 1950                        |
| Zustand:          | Gepflegt                    |
| Alter:            | Altbau                      |
| Nutzfläche:       | 122,62 m²                   |
| Zimmer:           | 4,50                        |
| Bäder:            | 1                           |
| WC:               | 1                           |
| Balkone:          | 1                           |
| Stellplätze:      | 1                           |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 78,80 kWh / m² * a |
| Gesamtmiete       | 1.349,09 €                  |
| Kaltmiete (netto) | 966,00 €                    |
| Kaltmiete         | 1.223,72 €                  |
| Betriebskosten:   | 257,72 €                    |
| USt.:             | 125,37 €                    |
| Provisionsangabe: |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH





















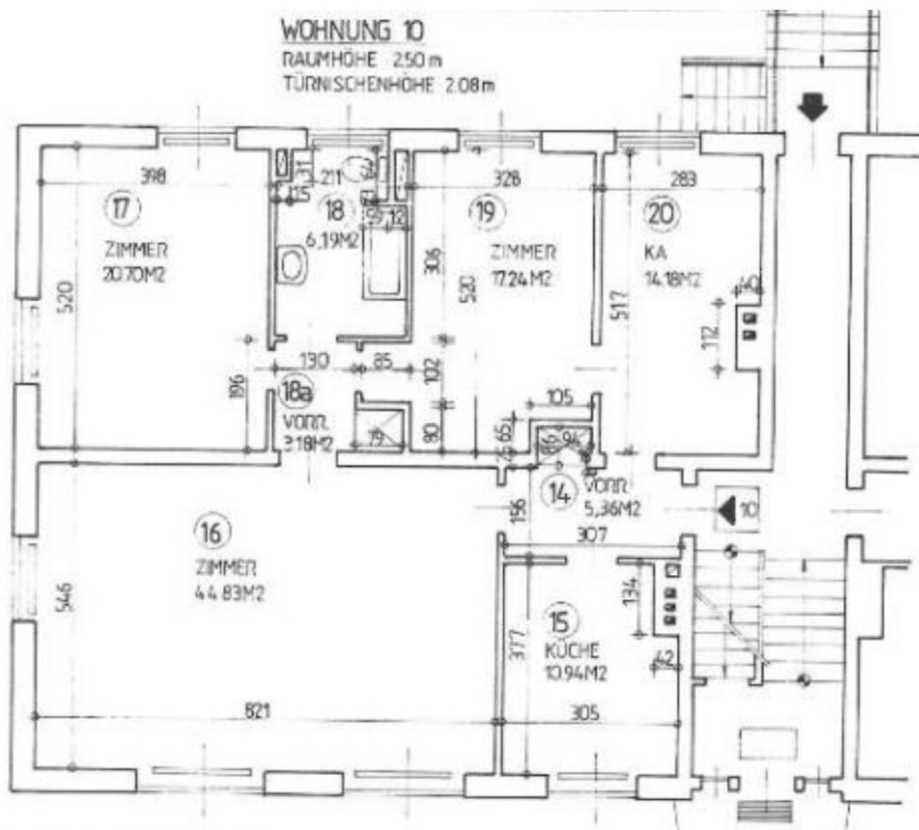




### WOHNUNG 10

RAUMHÖHE 250 m

TÜRNISCHENHÖHE 2.08m





## Objektbeschreibung

Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine durchdachte Wohnstruktur und die traumhafte Lage inmitten eines gepflegten, begrünten Innenhofs. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnkomfort.

### Highlights auf einen Blick:

- **Großzügige Wohnfläche** mit ca. 122 m<sup>2</sup>
- **Ruhiger, westseitiger Balkon** mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen
- **3 gut geschnittene Zimmer** mit flexibler Nutzung
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit ca. 45 m<sup>2</sup> – der perfekte Ort für Familie & Gäste
- **Möblierte Küche mit Fenster** und Platz für einen Frühstückstisch
- **Tageslichtbad mit Dusche und WC**
- Zwei **praktische Vorräume mit Einbauschränken** bieten viel Stauraum
- **Kellerabteil** inklusive
- **PKW-Abstellplatz** direkt vor dem Haus im Mietpreis enthalten

### Gut zu wissen:

- Die Wohnung liegt im **Erdgeschoss**, ist jedoch **nicht barrierefrei erreichbar**
- Die westliche Ausrichtung sorgt für **Nachmittagssonne auf dem Balkon**
- **Die Heizungsleitungen werden noch mit weißen Sockelleisten verkleidet**
- Der Grundriss eignet sich hervorragend für Familien oder Paare mit Platzbedarf

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnhaus in einer lebenswerten Wohngegend von Linz. Der begrünte **Innenhof** mit seinem alten Baumbestand und Spielmöglichkeiten für

Kinder bietet eine parkähnliche Oase mitten in der Stadt – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie sämtliche Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

**Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap