# Über den Dächern von Linz – Geräumige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Charme, Ausblick & viel Licht

Aussicht

**Objektnummer: 5908/1486**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

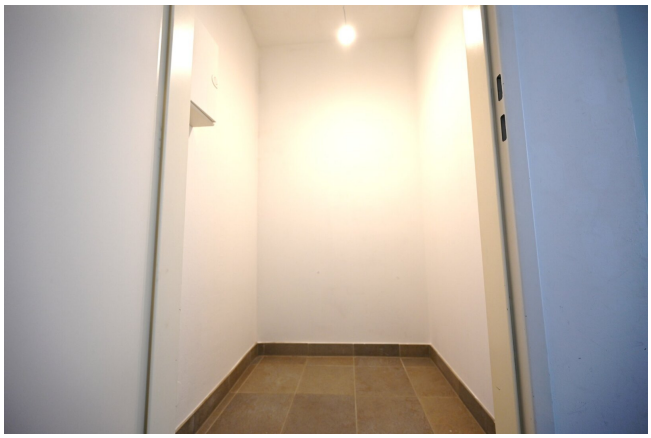
| | |
|---|---|
| Adresse | Rainerstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 2004 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 98,99 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 62,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,46 |
| **Gesamtmiete** | 1.399,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.054,71 € |
| **Kaltmiete** | 1.271,82 € |
| **Betriebskosten:** | 217,11 € |
| **USt.:** | 127,18 € |
| **Provisionsangabe:** | |

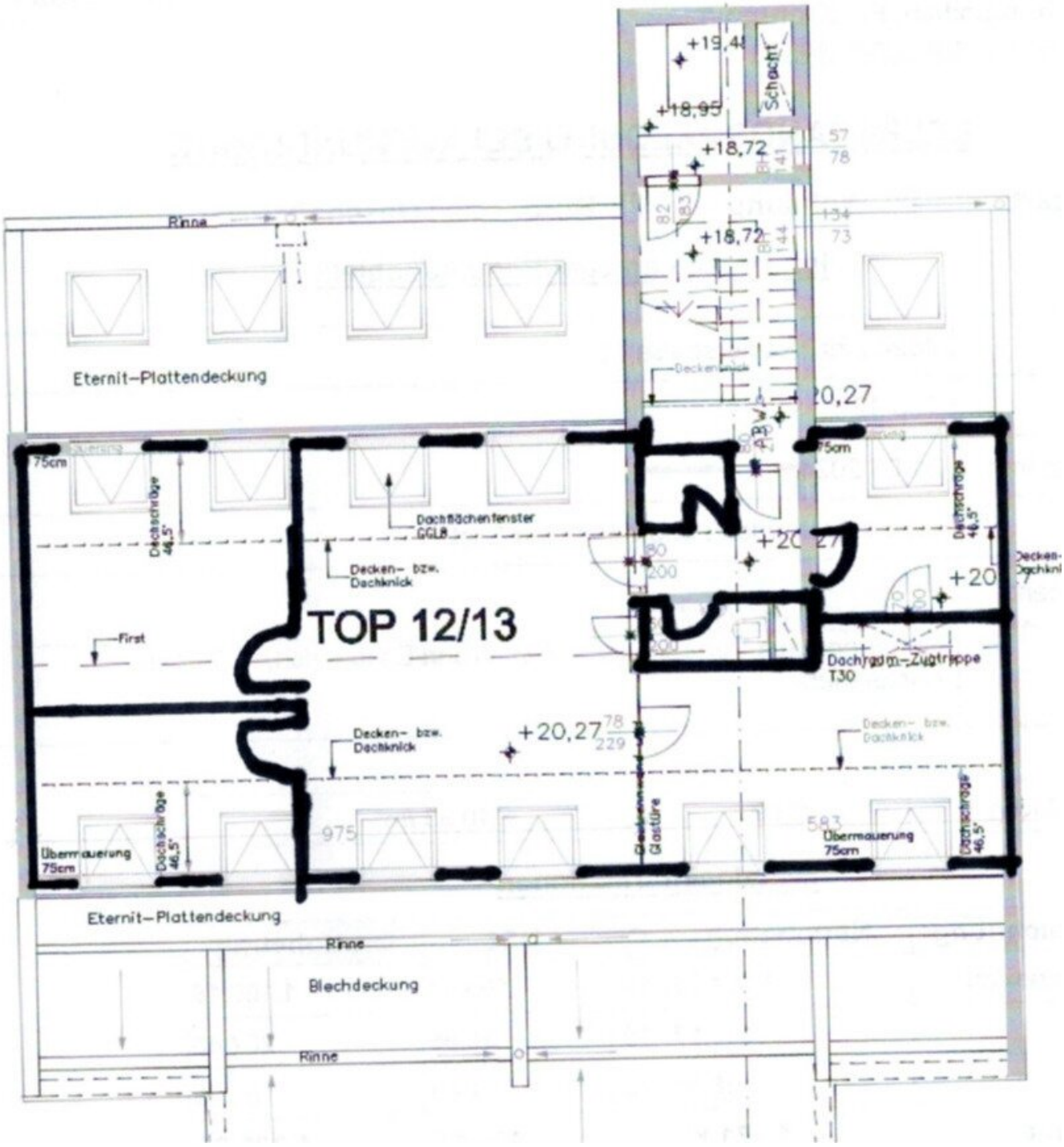
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1




Schacht
+19,44
+18,95
+18,72
+18,72
Rinne
Eternit–Plattendeckung
20,27
75cm
Dachschräge 46,5°
Dachflächenfenster GGL8
Decken- bzw. Dachknick
+20,27
+20
TOP 12/13
First
Dachraum–Zugtreppe T30
Decken- bzw. Dachknick
+20,27
Decken- bzw. Dachknick
Übermauerung 75cm
Dachschräge 46,5°
975
583
Übermauerung 75cm
Dachschräge 46,5°
Eternit–Plattendeckung
Rinne
Blechdeckung
Rinne

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses bietet auf ca. 99 m² Wohnfläche ein besonderes Wohnerlebnis mit viel Platz, Licht und einem atemberaubenden Ausblick über die Dächer der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung ist das riesige Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küchenzeile – ein lichtdurchfluteter Raum mit großzügigem Gestaltungspotenzial. Die zahlreichen Dachflächenfenster sorgen nicht nur für ein offenes Wohngefühl, sondern lassen ganztägig Tageslicht einströmen. Sonnenschutz ist vorhanden, um das Raumklima angenehm zu regulieren.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Das Badezimmer überzeugt mit Fenster, großer Eckbadewanne, separater Dusche und einem ganz besonderen Highlight: einem Blick aus der Wanne in den Sternenhimmel. WC und Abstellraum sind separat untergebracht – praktisch und funktional.

Lüftung ist vorhanden, und eine Klimaanlage kann bei Bedarf auf Kosten des Mieters problemlos installiert werden. Ein Holzboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und unterstreicht das Wohnambiente. Ein Dachboden steht zusätzlich zur Nutzung zur Verfügung.

**Ausstattung im Überblick:**

- Ca. 99 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer – sehr großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile
- 2 Schlafzimmer mit flexibler Nutzung
- Großzügiges Bad mit Fenster, Eckbadewanne, Dusche & Sternenhimmelblick
- WC separat
- Abstellraum vorhanden
- Lüftung vorhanden – Klimaanlage kann nachgerüstet werden
- Sonnenschutz vorhanden
- Traumhafter Ausblick über die Dächer von Linz
- Lift bis ins 5. OG (1 Stock über das Stiegenhaus erreichbar)

- Dachboden zur Nutzung

**Lage:**

Die Rainerstraße ist eine TOP Lage in Linz – zentral gelegen mit optimaler Infrastruktur, idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nur wenige Minuten zur Innenstadt, Donaulände, Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

**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

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (**https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter) **verlangt**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig Euro 195,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap