

Moderne Raumaufteilung mit großer Loggia und perfekter Anbindung



Objektnummer: 5908/1490
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	75,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	949,19 €
Kaltmiete (netto)	711,44 €
Kaltmiete	862,90 €
Betriebskosten:	151,46 €
USt.:	86,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



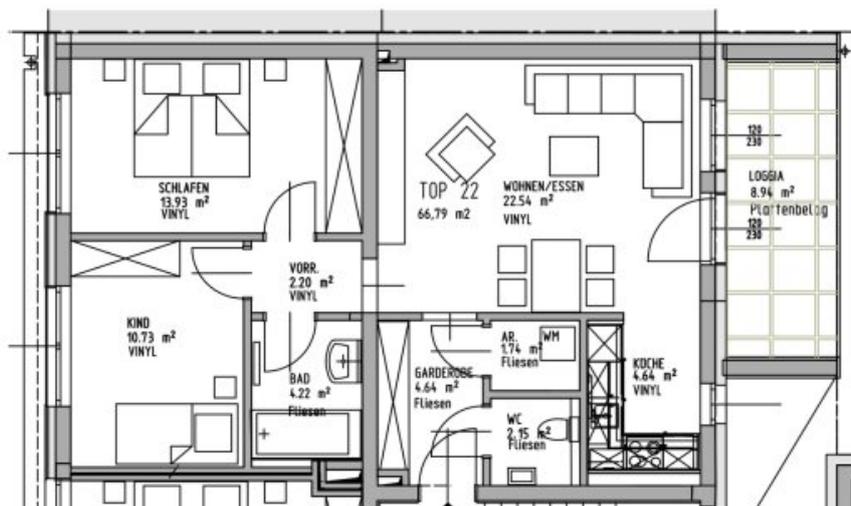
Petra Strobl

ABRA IC GmbH









TOP 22		ANDREAS-HOFER-STRASSE 3, 4020 LINZ	
	WOHNFLÄCHE	66,79 m ²	
	LOGGIA	8,94 m ²	
	Einrichtung beispielhaft, Änderungen vorbehalten, Maße können abweichen!		Datum 01.09.2022
4. OBERGESCHOSS			
		Ing. Kurt Jenner Hanfpointstrasse 54 4050 Traun E: office@atelier-jenner.at T: +43699 10980404	

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung und hochwertigen Wohnkomfort.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur ca. 9 m² großen Loggia mit herrlichem Ausblick ins Mühlviertel – ein idealer Ort zum Entspannen. Die angrenzende, offen gestaltete Küche mit Fenster ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl.

Zwei gemütliche Schlafzimmer mit französischen Fenstern bieten einen schönen Blick in den nahegelegenen Andreas-Hofer-Park.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC mit eigenem Waschbecken sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ab.

Die Heizkosten (Fernwärme) werden direkt vom Energieversorger vorgeschrieben und sind verbrauchsabhängig.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Petra Strobl - 0664 24 733 58

Lage:

Die Lage am Andreas-Hofer-Platz verspricht entspanntes Wohnen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, mit einer Straßenbahnhaltestelle in nur wenigen Gehminuten Entfernung, Nähe zum Linzer Bahnhof und einer gut erreichbaren Autobahnauffahrt. Alle notwendigen Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Infrastruktur zusätzlich bereichert.

Parken: Im Umkreis mit Bewohnerparkkarte der Stadt Linz

HINWEIS: Das Objekt wurde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln saniert / errichtet:

W I C H T I G: Aufgrund von Annuitätzuschüssen des Landes OÖ sind folgende Einkommens-Höchstgrenzen einzuhalten: 1 – Personen Haushalt € 50.000,00 netto pro Jahr 2 – Personen Haushalt

€ 85.000,00 netto pro Jahr (Ehepaare auch, wenn nur eine Person als Hauptmieter auftritt) + jedes Kind im Haushalt € 7.500,00 + jedes Kind, für das Unterhalt bezahlt wird € 7.500,00 Es

gilt das Jahresnettoeinkommen des abgelaufenen Kalenderjahres (oder der Durchschnitt der letzten drei Jahre), welches mittels Arbeitnehmerveranlagung oder Einkommenssteuerbescheid nachzuweisen ist. **Für diese Wohnung muss der Hauptwohnsitz – unter Aufgabe aller Nebenwohnsitze – angemeldet werden.** Der Mieter muss österreichischer Staatsbürger (oder gleichgestellt) und volljährig sein.

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
Krankenhaus <750m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap