

**Hohe Wohnqualität in Urfahr - 4-Raum-Wohnung mit 2  
Balkonen, hoher Raumhöhe und Einbauküche in  
Gründberg zu vermieten.**



**Objektnummer: 5908/1489**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Gesamtmiete</b>	2.045,13 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.735,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,51 €
<b>Heizkosten:</b>	113,39 €
<b>USt.:</b>	196,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

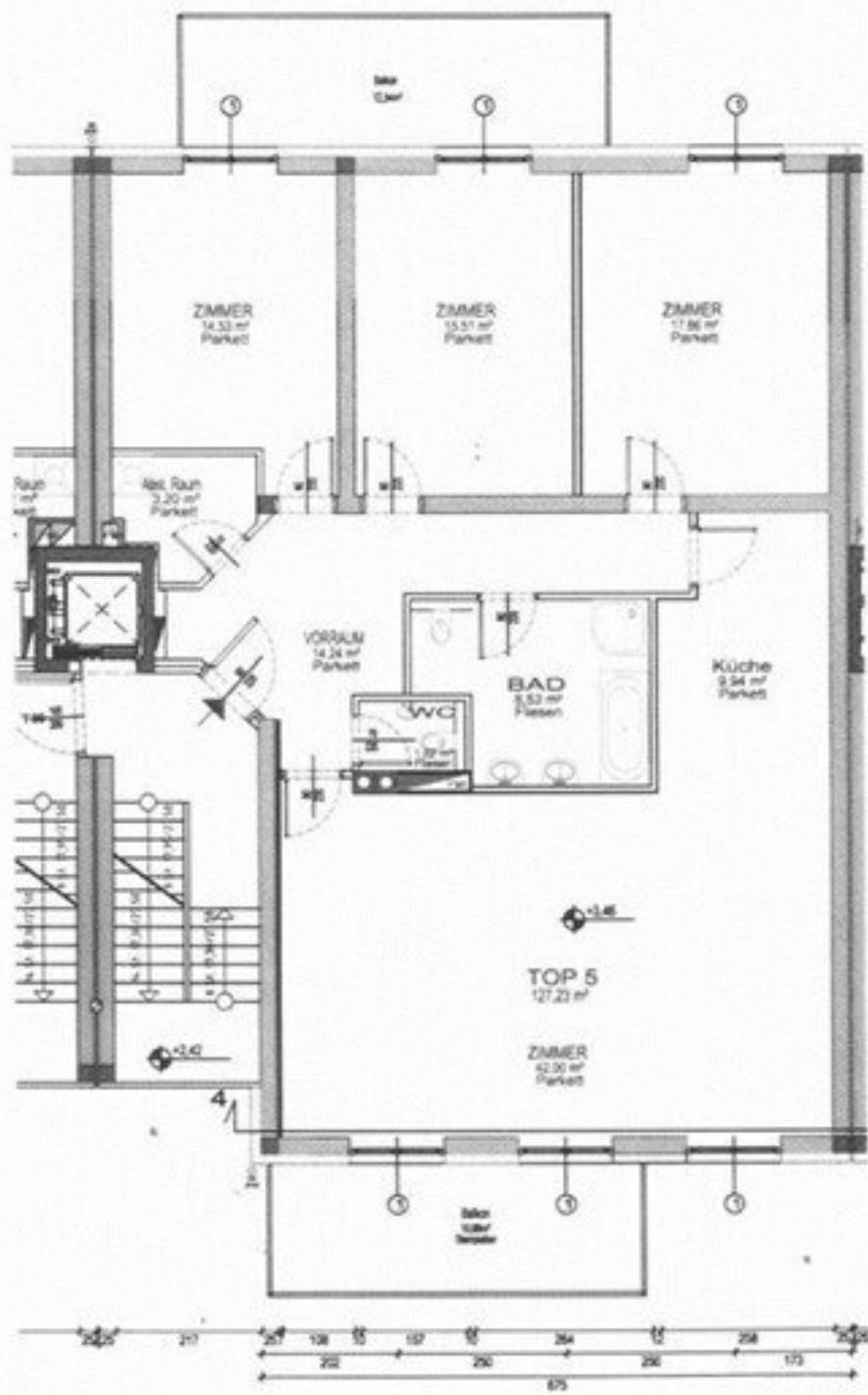
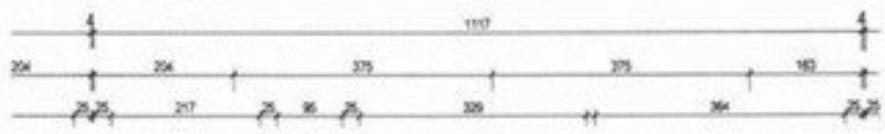


**Petra Strobl**









# Objektbeschreibung

Wohnung mit viel Platz in Urfahrner Toplage!

Auf ca. 127,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großes Wohnzimmer mit angrenzender, offen gestalteter Küche (möbliert), 3 Schlafzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Bad (Badewanne, Dusche und WC), separates WC und Garderobe. 2 Balkone ergänzen das gelungene Raumangebot. Besonderes Highlight ist die hohe Raumhöhe (3,00 Meter). Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand (Parkettböden neu geschliffen, Wände neu gemalt, neuer Geschirrspüler, ....)

## Hochwertige Ausstattung:

- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Außenbeschattung (Raffstores)
- Markise
- Tischlereinbauküche

2 Tiefgaragenplätze (Miete inkl. BK/UST je Stellplatz Euro 100,00) sorgen für maximalen Komfort

Ein großes Kellerabteil ermöglicht zusätzlichen Stauraum

## Lage:

Ruhige Seitenstraße in Linz-Urfahr/Gründberg mit ausgezeichnete Infrastruktur. Nahversorger, Apotheken, Banken, Cafés und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, die Autobahnauffahrt ist nur wenige Minuten entfernt. Perfekte Anbindung und zahlreiche

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung!

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

Petra Strobl - Mobil 0664 24 733 58 – [petra.strobl@abra.at](mailto:petra.strobl@abra.at)

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 <3.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap