

**Wohnung mit Penthouseflair! 3 Raum  
Dachgeschoß-Maisonettewohnung mit 2 Dachterrassen**



**Objektnummer: 5908/1506**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 1,00
Gesamtmiete	1.165,46 €
Kaltmiete (netto)	873,78 €
Kaltmiete	1.059,51 €
Betriebskosten:	185,73 €
USt.:	105,95 €
Provisionsangabe:	

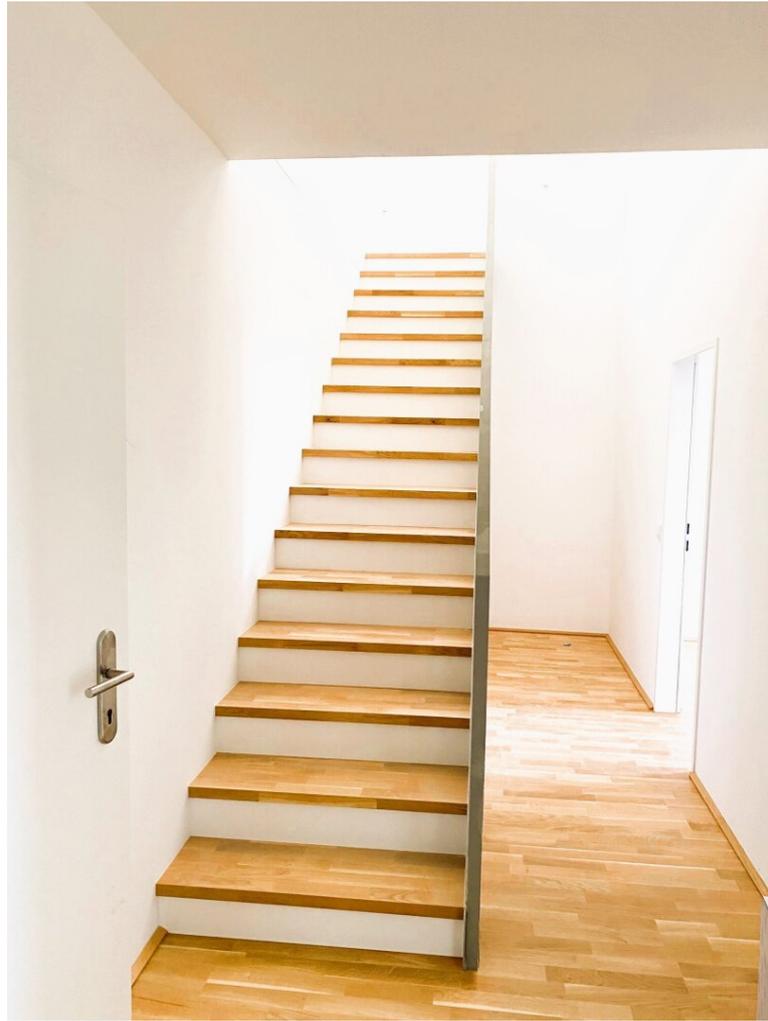
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

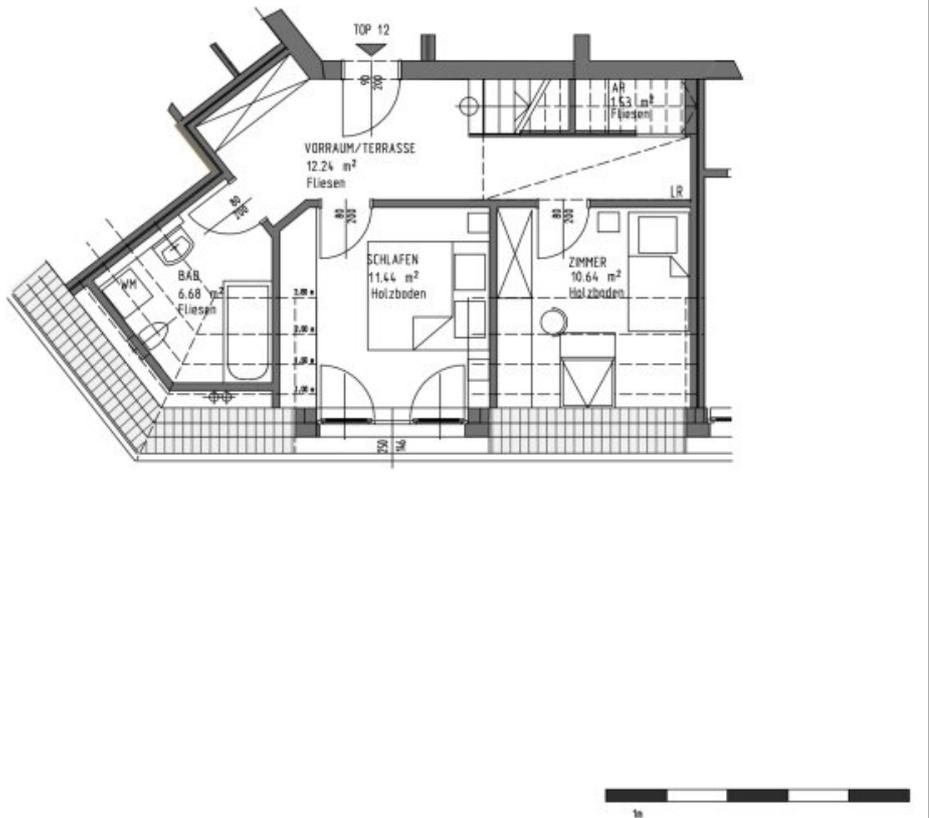
## Ihr Ansprechpartner

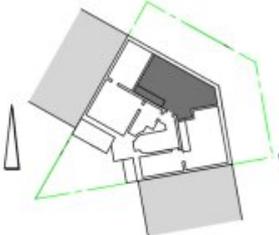


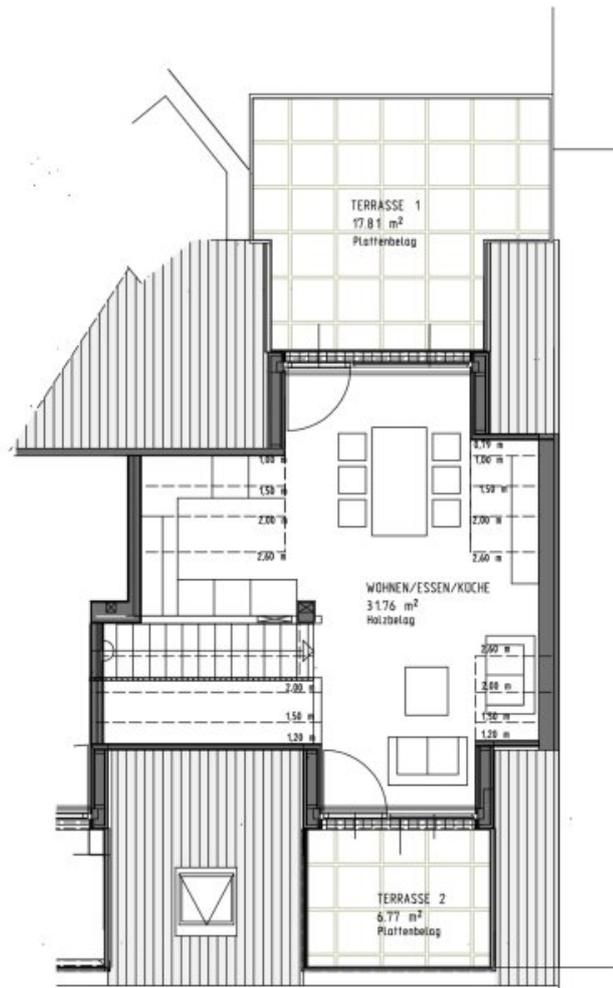
**Petra Strobl**

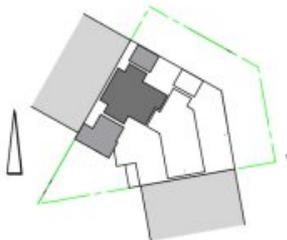






<b>TOP 12 DG</b>		<b>ANDREAS-HOFER-PLATZ 2-4, 4020 LINZ</b>		
	WOHNFLÄCHE	42,53 m <sup>2</sup>		
	GESAMT	42,53 m <sup>2</sup> + 31,76 m <sup>2</sup> = 74,29 m <sup>2</sup>		
	Einrichtung beispielhaft, Änderungen vorbehalten, Masse können abweichen!			Datum 01.02.2022
	<b>DACHGESCHOSS</b>		<b>atelier jenner</b> Ing. Kurt Jenner      E: office@atelier-jenner.at Hanfgeißlstrasse 54    T: +43699 90980404 4050 Traun	



<b>TOP 12 EMP</b>	<b>ANDREAS-HOFER-PLATZ 2-4, 4020 LINZ</b>	
	WOHNFLÄCHE	31,76 m <sup>2</sup>
	TERRASSEN	24,58 m <sup>2</sup>
<b>EMPORE</b>	Einrichtung Beispielhaft, Änderungen vorbehalten, Masse können abweichen! Datum 01.02.2022	

## Objektbeschreibung

Maisonette Top 12 betritt man über einen großzügigen Vorraum mit Parkettboden. Weiters befinden sich auf der unteren Ebene zwei Schlafzimmer und ein Abstellraum sowie das Badezimmer mit WC. Unmittelbar neben der innenliegenden Treppe zur oberen Wohnebene befindet sich ein Luftraum mit Galerie-Charakter. Vom Wohn-Essbereich mit Küche gelangt man auf die ca. 7 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick auf den Andreas Hofer Park. Zusätzlich steht eine große Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup> mit Nachmittags- und Abendsonne zur Verfügung. Die Wohnung wird Ende Mai 26 an die Hausverwaltung rückgestellt - Besichtigungen können gerne nach Vereinbarung durchgeführt werden (die Fotos stammen vom Erstbezug - 2022 - Küche möbliert)

Gerne informieren wir Sie über weitere Details, bzw. stehen für eine unverbindliche Besichtigung 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 - bei Bedarf kann ein Frestellplatz in unmittelbarer Nähe (monatliche Kosten 55,62 Euro inkl. UST) angemietet werden.

**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 <500m

Schule <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap