

## **Singles/Pärchen aufgepasst! Gemütliche Wohnung mit Loggia in guter Lage**



Image00002

**Objektnummer: 141/82686**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	62,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	959,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	709,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,21 €
<b>USt.:</b>	87,18 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Linz, Kraußstraße  
**TOP 30**  
6. OBERGESCHOSS



TOP 30	58,52 m <sup>2</sup>
VR	8,67 m <sup>2</sup>
AR	2,25 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,27 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,24 m <sup>2</sup>
Loggia	4,67 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche	63,19 m <sup>2</sup>
+ Kellerabteil	
+ Allgmeinfläche	



**Kein Maßstab**  
Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen  
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises  
(siehe Bauabstellungsbeschreibung)  
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Komfort und guter Lage. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahn, die Innenstadt, den Bahnhof und die Straßenbahn sind alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit erreichbar. Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines gepflegten Gebäudes und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnung ist perfekt aufgeteilt und bietet ein separates Bad und WC sowie auch einen Abstellraum. Der nette Wohn- und Essbereich bietet Platz für eine gemütliche Couch, einen Esstisch und verfügt auch über eine moderne, top ausgestattete Küche mit viel Stauraum. Die großzügigen, bodentiefen Fenster sorgen für viel Helligkeit und ein angenehmes Raumklima, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Mit dem besonderen Highlight der Loggia ist sie eine attraktive Option für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einer zentralen Lage suchen. Freuen Sie sich über schöne, entspannte Feierabende auf Ihrer Loggia und Ihrem lichtdurchfluteten, kuscheligen Wohnbereich.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenplatz- €78,-/Monat kann bei Bedarf angemietet werden.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.