

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und nagelneuer  
Einbauküche im Zentrum von Linz zu vermieten!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22263**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	49,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	875,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	702,82 €
<b>Kaltmiete</b>	795,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,84 €
<b>USt.:</b>	79,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05

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







5. OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in Linzer Zentrums Lage zu vermieten!

Diese ca. 49,52m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 5.Obergeschoß eines Wohnhauses und ist mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Die moderne Wohnung überzeugt durch eine hervorragende Raumaufteilung und ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Linzer Landstraße.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich ist mit einer nagelneuen, voll ausgestatteten Küche versehen. Von hier aus gelangt man direkt in das ebenfalls helle Schlafzimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen direkten Zugang zum ca. 9,45m<sup>2</sup> großen Balkon. Zusätzlich stehen ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, die den Wohnkomfort weiter erhöhen.

Für ein optimales Raumklima sorgt die Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

RAUMAUFTEILUNG wie folgt:

- Vorraum
- Wohn- /Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Einerseits die tolle Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum ermöglichen Ihnen nicht nur fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, auch die Option mittels öffentlichen Verkehrsmitteln zu fahren ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof in Linz mittels Bus, Straßenbahn und Zug gegeben.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 773,10 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 102,12 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 875,22 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die angezeigten Bilder im Exposé sind Beispielaufnahmen aus einer Wohnung desselben Objekts mit einem nahezu identischen Grundriss.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches

Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap