# Traumhafte Penthouse-Wohnung nahe Lentia City mit riesiger Dachterrasse und 2x kl.Terrassen zu vermieten!

Wohnbereich

**Objektnummer: 6271/22335**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4040 Linz |
| **Baujahr:** | 2006 |
| **Wohnfläche:** | 211,53 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 2.497,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.945,63 € |
| **Kaltmiete** | 2.270,00 € |
| **Betriebskosten:** | 324,37 € |
| **USt.:** | 227,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

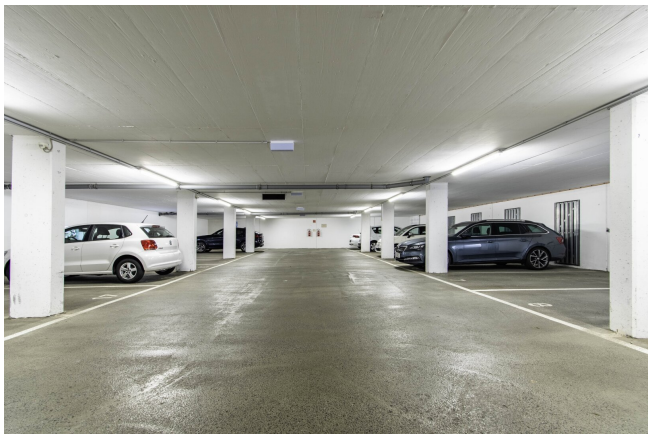
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Next Immobilien GmbH



# Objektbeschreibung

Einzigartige Penthouse-Wohnung mit lichtdurchflutetem Wohnraum und 3x Traumterrassen zu vermieten!

Dieses einzigartige Penthouse, nur einen Schritt vom Lentia entfernt befindet sich im 4. Obergeschoß (Dachgeschoß) am wunderschönen "Auberg" und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Wohnfläche von ca. 135m², bestehend aus Wohn-/Esszimmer im Ausmaß von 62,94m², einem Vorraum mit 3,34m² und einem mit 12,93m², einer Stiege mit 4,27m², einem Bad mit 10,83m², einem extra WC mit 1,20m², einem Zimmer mit 18,10m² einem weiteren Zimmer mit 23,84m² und 3x Terrassen.

Die sensationelle Dachterrasse inkludiert eine wettergeschützen Bereich (Loggia) mit 10,88m² und einer offener, sonnigen Terrassenfläche von 8,88m². Die 2x kleineren Terrassen befinden sich auf der gegenüberliegenden Hausseite mit Blick am Pöstlingberg (7,13m² und 3,44m²)

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit. Der elegante Eingangsbereich führt über wenige Stufen in den lichtdurchfluteten Wohnraum mit offener Küche, der mit klarer Raumaufteilung und einem einladenden Ambiente begeistert. Die Küche ist hochwertig ausgestattet und perfekt in das Wohnkonzept integriert – ein Ort für Begegnung und Genuss. Direkt angrenzend liegt eine der drei Terrassen, die den Wohnraum ins Freie erweitern.

Die größte Terrasse ist ein echtes Highlight: Sie ist sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom Wohnzimmer und vom Vorraum aus zugänglich – ein offener Ort für sonnige Nachmittage, entspannte Abende oder gesellige Runden mit Weitblick. Die dritte Terrasse, direkt vom Badezimmer aus begehbar, bietet eine besonders private Rückzugsmöglichkeit.

Das Badezimmer selbst ist großzügig gestaltet und mit Badewanne, Dusche, Bidet und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC und ein praktischer, versteckter Abstellraum ergänzen den Komfort.

Eine elegante Wendeltreppe führt in den ausgebauten Spitzboden – ein Rückzugsort mit Charakter. Zwei hintereinander liegende Räume mit viel Licht und schrägen Dachfenstern verleihen diesem besondern Ort einen ganz besonderen Charakter - ein Refugium für Arbeit, Kreativität oder Entspannung.

Ein Aufzug bringt Sie direkt vor die Wohnungstür, zwei Tiefgaragenplätze sorgen für Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Lage direkt am "Auberg", nahe dem Lentia. Die Straßenbahn ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt ist schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

KONDITIONEN Penthouse:

- Mietkosten monatl.: € 2.140,20 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 356,80 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 2.497,- inkl. USt (inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung, exkl. Strom)

Die Heizkosten und Stromkosten sind direkt an den jeweiligen Versorger zu entrichten.

KONDITIONEN je Tiefgaragenplatz:

- Mietkosten monatl.: € 97,14 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 12,86 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 110,- inkl. USt und inkl. Betriebskosten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap