

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Loggia!  
Unbefristetes Mietverhältnis**



**Objektnummer: 5908/1536**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	76,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	1.079,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	805,75 €
<b>Kaltmiete</b>	981,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,61 €
<b>USt.:</b>	98,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 24 733

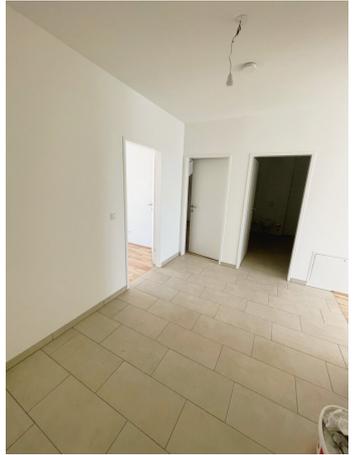
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

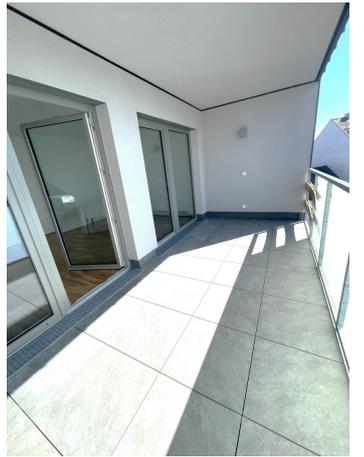


min zur













**Wohnfläche** 64,88 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 11,47 m<sup>2</sup>

Einrichtung beispielhaft  
 Änderungen vorbehalten  
 Maße können abweichen

**Bahrgasse 6**  
 4020 Linz  
 Vermietungsplanung

**Top 15**  
 1:100  
 03.07.2023

**WS**  
**WERTSECURE**  
 Immobilien mit Perspektive

**PRO**ject

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im obersten Stock eines kürzlich neu sanierten Wohngebäudes und überzeugt durch ihre gelungene Grundrissgestaltung und ausgezeichnete Lage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße unweit des Linzer Zentrums.

Ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Garderobe, offen gestalteter Wohnbereich mit Zugang zur großen Loggia, gekonnt angeordneter Küche (möbliert), Bad/WC mit Dusche und Handtuchheizkörper, separates WC und 2 Schlafzimmer bieten viel Freiraum für eine individuelle Nutzung.

Sämtliche Wohnräume sind mit Holzboden ausgestattet, Badezimmer, Vorraum und WC verfliest

Fußbodenheizung

Fernwärme (Vorschreibung erfolgt direkt mit Versorgungsunternehmen und ist verbrauchsabhängig!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir für weitere Details bzw. eine unverbindliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung!

Petra Strobl – Mobil: 0664 24 773 58

### Highlights

ruhige und dennoch zentrale Wohnlage

ausgezeichnete Infrastruktur (sämtliche erforderlichen Nahversorger in unmittelbarer Nähe)

hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Straßenbahn, Bahnhof fußläufig erreichbar)

unbefristetes Mietverhältnis

Fußbodenheizung – Fernwärme (Heizkosten werden direkt abgerechnet)

qualitativ hochwertige Ausstattung (Böden, Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper, ...)

Fahrradraum, Allgemeingarten

Lift

Kellerabteil

Sicherheitswohnungstüren

perfekte Lage in einer aufstrebenden Wohngegend

ruhiger, begrünter Innenhof zur Mitbenutzung für alle Bewohner

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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap