# Moderna



Objektnummer: 3600

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Flötzerweg 157

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4030 Linz
Baujahr: 2004
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau
Wohnfläche: 74,43 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: 50,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:0,86Gesamtmiete937,00 ∈Kaltmiete (netto)648,25 ∈Kaltmiete851,81 ∈Betriebskosten:203,56 ∈USt.:85,19 ∈

Infos zu Preis:

Vertragsabwicklung: € 700,- Ein Freiparkplatz ist im Mietpreis inbegriffen.

#### **Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



























# **Top 3** Flötzerweg 157, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbürn keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtlischen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbein NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung wersteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkenamik, Badewanne undfoder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglichherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



1. OG

## **Objektbeschreibung**

#### > Linz | Wohnung | Mieten <

Diese moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ohne Lift überzeugt mit durchdachtem Grundriss und einem angenehmen Wohngefühl. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Rückzug und Privatsphäre – perfekt für Familien oder eine WG.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Abenden und geselligen Stunden ein. Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein stilvoller Essbereich bequem Platz. Die separate, voll ausgestattete Küche ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten für Familie und Freunde zu zaubern.

Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Bis auf die Küche ist die Wohnung unmöbliert und bietet Ihnen viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für eine freundliche, sonnige Atmosphäre. Ein fix zugeteilter, durch einen Schranken gesicherter Freiparkplatz ist bereits im Mietpreis inbegriffen.

#### Lage

Überzeugen Sie sich selbst von einer ruhigen Siedlungslage und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Genießen Sie die besondere Lage des urbanen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage auch zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Klettern, Leichtathletik u.v.m.

Ideal für Familien: Weitläufige Erholungsflächen und Freizeitstatten wie z.B. der Linzer Wasserwald und die Traun-Auen sowie die Erlebnisoase Schörgenhubbad mit einem Kunsteislaufplatz im Winter geben der Wohnanlage eine unverwechselbare Freizeitstruktur. Ein großzugiges Angebot an Betreuungsplatzen, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe ermöglichen es jungen Familien, Kinder und Job unter einen Hut zu bekommen.

Auch ohne Auto sind Sie hier mobil: Die Bushaltestelle in der Neubauzeile sowie der Bahnhof Wegscheid der ÖBB ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Von dort dauert die Fahrt bis zum Hauptbahnhof und in das Zentrum nur 5 bis 10 Minuten. Wer am Wochenende gerne die Stadt hinter sich lasst, um seine Freizeit im schonen Umland und an seinen Seen zu

verbringen, der kommt über den nahegelegenen Anschluss an die A7 sehr schnell ans Ziel.

#### **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <700m Apotheke <725m Klinik <2.500m Krankenhaus <3.875m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <375m Schule <300m Universität <2.625m Höhere Schule <6.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m Bäckerei <700m Einkaufszentrum <700m

## Sonstige

Bank <675m Geldautomat <700m Post <675m Polizei <775m

#### Verkehr

Bus <375m Straßenbahn <2.125m Bahnhof <400m Autobahnanschluss <1.325m Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap