

## Panorama | Sofortbezug



01 Titelbild

**Objektnummer: 3623**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freistädter Straße 313
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	834,00 €
Kaltmiete (netto)	683,38 €
Kaltmiete	834,00 €
Betriebskosten:	150,62 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- TG-Platz: € 100,00 mtl. Heizkosten: € 52,00 mtl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

»

## **Panorama** *Ausblick bis zum Pöstlingberg*

Beachtliche Dachgeschosswohnung mit herrlichem Panorama.

«



**provisionsfrei**



BOSS IMMOBILIEN



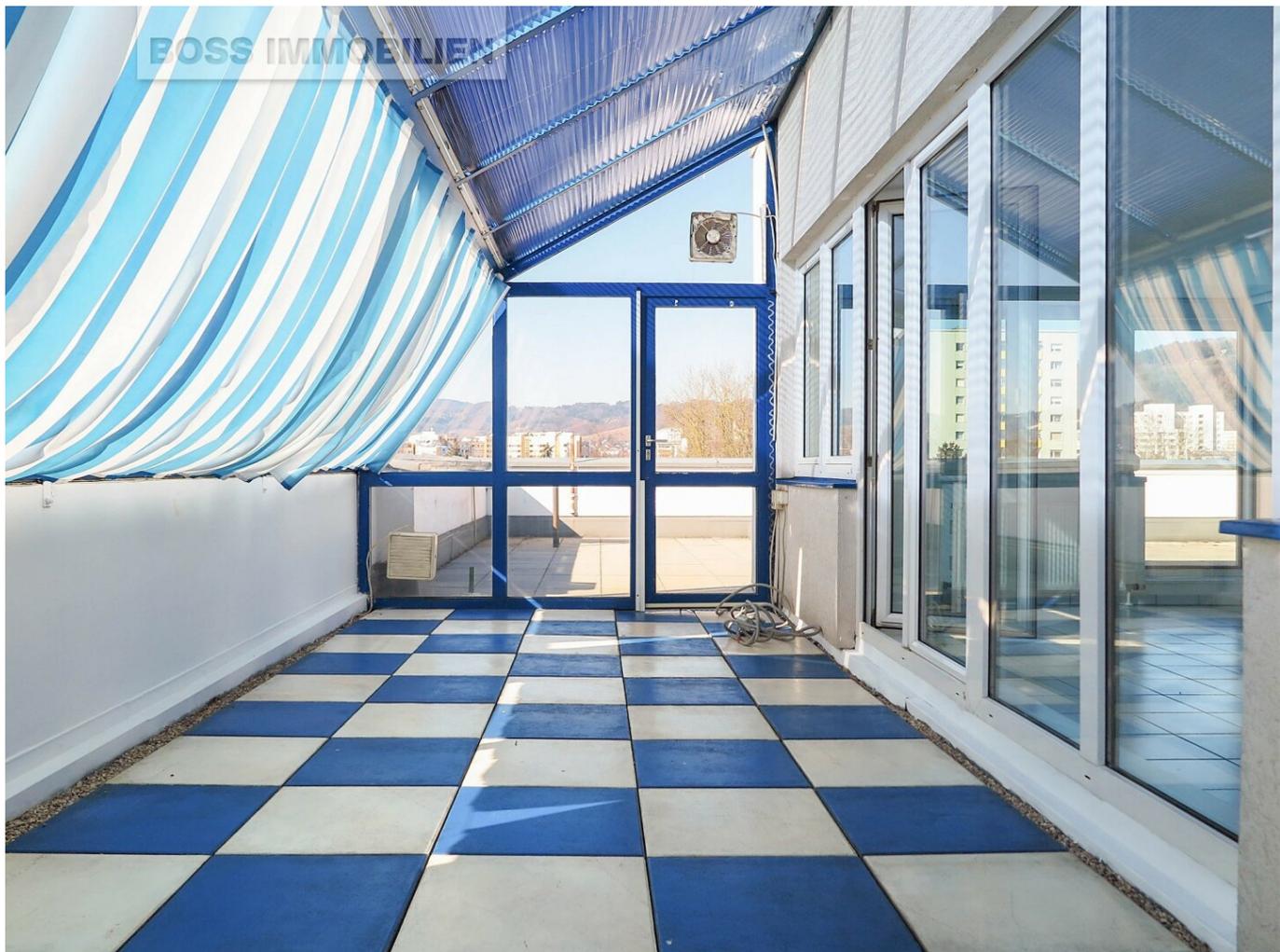
BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







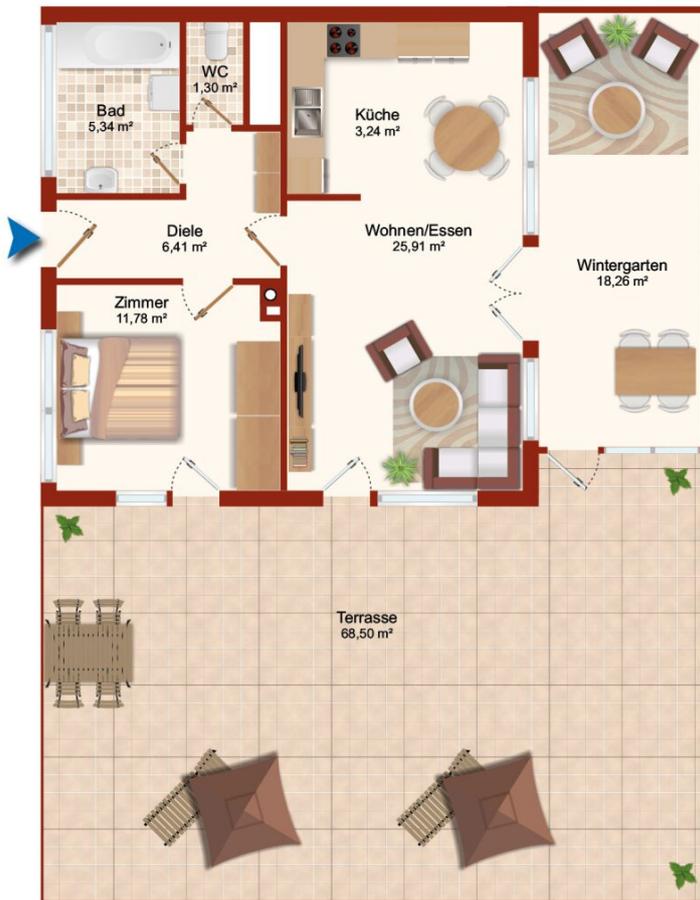
**BELLEVUE**  
Best Property Award  
2025

**BOSS IMMOBILIEN**  
Marketing • Organization • Service • Innovation

Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

A portrait of a smiling woman with blonde hair, wearing a light-colored jacket and blue jeans, sitting on a black stool. To her left is a large green potted plant. The background is a plain, light-colored wall.



**Top 1**  
Freistädterstraße 313, 4040 Linz



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

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

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten<

Die hellen und freundlich gestalteten Räume schaffen ein einladendes Wohnambiente. Dank der südwestlichen Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag über reichlich Sonnenschein.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick auf den Pöstlingberg – ideal zum Entspannen und Genießen. Der angrenzende Wintergarten bietet zudem viel Platz für Ihre grünen Lieblinge – ob Palmen, Orchideen oder andere Pflanzen. So erleben Sie selbst im Winter ein Stück Natur ganz nah.

Verbringen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse – vom ausgiebigen Frühstück bis zu lauen Sommerabenden mit Freunden und einem Glas Wein.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen und Wünschen gestalten. Auch Ihre Traumküche können Sie hier individuell planen – perfekt abgestimmt auf Ihre Koch- und Backgewohnheiten.

Im gemütlichen Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank – ideal für erholsame Nächte und schöne Träume.

Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort und lädt zum Wohlfühlen ein.

Ein Tiefgaragenplatz ist für Ihr Fahrzeug reserviert und obligat anzumieten. Im Keller steht Ihnen zusätzlicher Stauraum zur Verfügung – ideal für liebgewonnene Dinge und alles, was nicht täglich gebraucht wird.

## Lage

Hervorragend ist auch die Lage dieser Wohnung. In nur wenigen Minuten spazieren Sie zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Straßenbahn. Damit gelangen Sie mühelos ins Linzer Stadtzentrum. Da sich die Autobahnabfahrt Linz-Dornach ganz in der Nähe befindet, gelangen

Sie auch mit dem Auto schnell ans gewünschte Ziel.

Auch Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem zu Fuß, denn in der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke usw.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Ein Tiefgaragenplatz ist obligat anzumieten (siehe Preisdetailinformation).

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) - <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 <525m

Apotheke <475m

Krankenhaus <2.925m

Klinik <3.125m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m

Schule <325m

Universität <725m

Höhere Schule <3.175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.375m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <575m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <3.525m

Autobahnanschluss <375m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap