

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Stadtblick in Bestlage am Froschberg**



**Objektnummer: 5950/4261**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	49,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 211,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,20
<b>Gesamtmiete</b>	845,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	610,00 €
<b>Kaltmiete</b>	701,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,76 €
<b>Heizkosten:</b>	53,36 €
<b>USt.:</b>	90,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Rogl**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32













# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Stadtblick in Bestlage am Froschberg

Ab sofort steht diese charmante, ca. 49 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden von Linz zur Vermietung. Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses (ohne Lift) am Froschberg und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Ein echtes Highlight ist die großzügige Loggia mit wunderschönem Blick über die Dächer von Linz – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Das Wohnzimmer bietet viel Platz zum Wohlfühlen, die separate Küche ist gut ausgestattet und eignet sich perfekt für alle, die gerne kochen. Die Wohnung ist ruhig gelegen und gleichzeitig hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Raumaufteilung

Vorraum - Wohnzimmer - Loggia - Küche - separates WC - Abstellraum - Badezimmer - Schlafzimmer

## Lage

Dieses Objekt liegt in einer familienfreundlichen Gegend am Froschberg. Ohne Verkehrsmittel zu erreichen sind Bank, Lebensmittelgeschäft (Spar). In ca. 5 Minuten gelangen Sie zur Bus-Haltestellen Johann?Strauß?Straße und Hanriederstraße sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort fahren die Linien 17, 19, 27.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 840 59 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und

Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap