

**Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit südwestlich  
ausgerichteter Terrasse in Linz nahe Hummelhofwald zu  
vermieten!**



Beispielfoto Terrasse

**Objektnummer: 6271/22453**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	55,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	699,64 €
<b>Kaltmiete</b>	817,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,64 €
<b>USt.:</b>	81,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

Diese optimal aufgeteilte, ca. 55,75m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser 2-Zimmer-Wohnung ist die südwestlich ausgerichtete ca. 16,77m<sup>2</sup> große Terrasse, welche über das Wohn- und Schlafzimmer begehbar ist.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet ausreichend Platz und punktet mit einer modernen und voll ausgestatteten DAN-Küche.

Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und verfügt über eine Badewanne inklusive Duschwand, Handtuchheizung, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Eine separate Toilette mit Handwaschbecken rundet das Angebot ab.

Für ein optimales Raumklima sorgt sowohl die Fußbodenheizung (welche mittels Einzelraumregler steuerbar ist) als auch die kontrollierte Wohnraumlüftung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn- /Essbereich inkl. Küche
- 1x Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Terrasse

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche

Verkehrsnetz.

Im großen und begrünten Innenhof laden über 1.000m<sup>2</sup> Freifläche zu sportlichen Aktivitäten, zum Entspannen oder einfach zum Energietanken ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 769,60 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 129,40 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 899,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze zu monatl. brutto € 116,50 je Parkplatz angemietet werden.

Kaution Parkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebührung ca. € 41,94

Hinweis: Die angezeigten Bilder im Exposé sind Beispielaufnahmen aus einer Wohnung desselben Objekts mit einem nahezu identischen Grundriss.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage

unter [www.nextimmobilien.at](http://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. 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](http://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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap