

## **Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in Linz zu vermieten!**



Wohn- und Essbereich

**Objektnummer: 6271/22494**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	49,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Gesamtmiete</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	361,59 €
<b>Kaltmiete</b>	636,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,86 €
<b>USt.:</b>	63,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

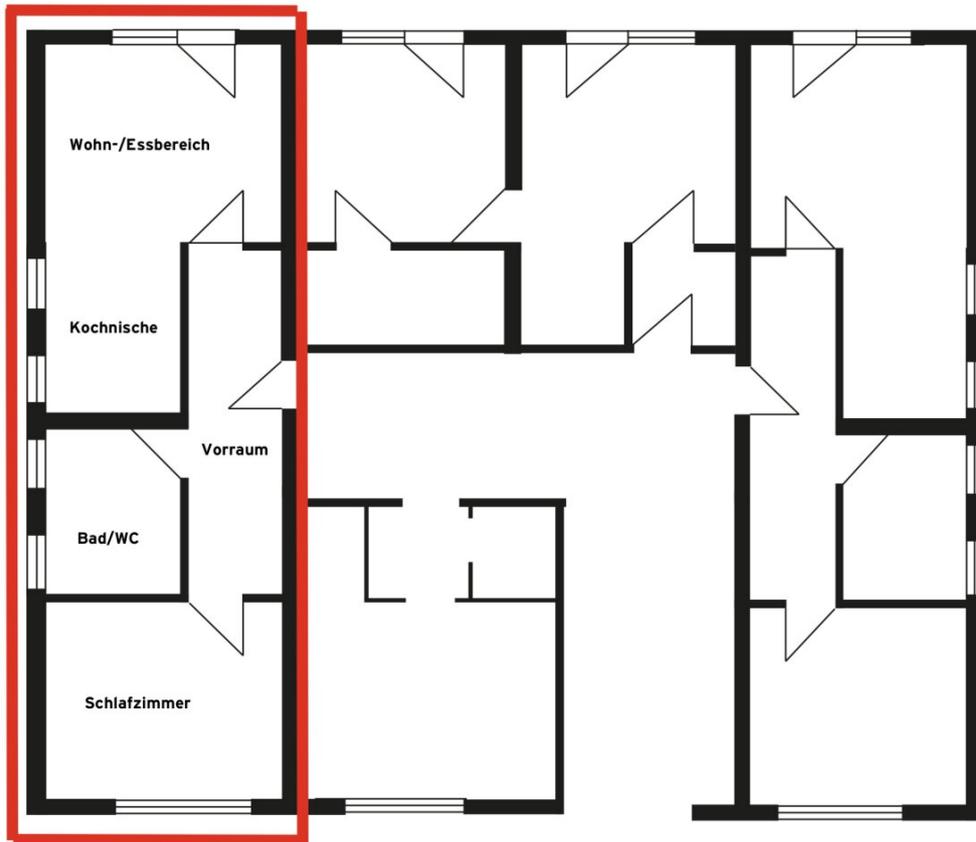


**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







## Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Linz inkl. Balkon zu vermieten!

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 49,70 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses in Linz und bietet eine ideale Kombination aus Gemütlichkeit und Funktionalität.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem und zentral zugänglich.

Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer freundlichen Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein, von welchem aus auch der großzügige Balkon begehbar ist.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für erholsame Nächte, während das kompakte Badezimmer mit integrierter Toilette und Badewanne durch seine funktionale Gestaltung punktet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer/WC

Sowohl die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum sprechen bei diesem Objekt für sich. Die Lage gewährleistet eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

## KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 379,75 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 301,25 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 700,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Kaution: € 1.450,00

Gestion: € 250,00 (einmalig bei Vertragsabschluss zu entrichten)

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

Bei Bedarf kann ein Außenstellplatz zu je € 40,00 inkl. Ust oder ein Garagenplatz zu je € 60,00/Monat inkl. Ust angemietet werden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap