

## Klara | barrierefrei



Objektnummer: 3601

Eine Immobilie von **BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denkstraße 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	871,62 €
Kaltmiete (netto)	621,57 €
Kaltmiete	792,38 €
Betriebskosten:	170,81 €
USt.:	79,24 €

### Infos zu Preis:

Vertragsabwicklung: € 700,- Heizung: Direktverrechnung mit Fernwärme

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller



**provisionsfrei**



BOSS IMMOBILIEN

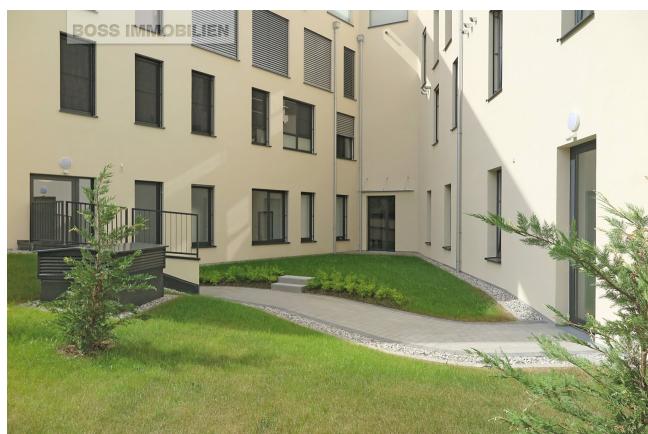


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





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

Weitere Immobilien-Angebot auf



GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025





3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG



**Top 12**  
Denkstraße 51, 4030 Linz

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 Gesamtflächen 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.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Es erwartet Sie eine zauberhafte Wohnung, die Modernität und Komfort vereint. Das vor wenigen Jahren errichtete Haus, strahlt zeitgemäße Eleganz aus und verspricht ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Mit großzügigen 67 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet diese Wohnung den perfekten Raum für Ihr Leben. Eine atemberaubende Fensterfront durchflutet die Räume mit Licht und lässt sie in strahlender Helligkeit erstrahlen. Die südwestliche Ausrichtung verspricht sonnenverwöhnte Tage die Sie von Ihrem eigenen privaten Rückzugsort aus genießen können. Sie haben die Freiheit, Ihr neues Zuhause nach Ihrem Gusto zu gestalten.

Die vorhandene Küche ohne E-Geräte ist im Mietpreis inbegriffen, ebenso die Möbel im Badezimmer und dem TV Schrank.

Der Luxus des Aufzugs erhebt Sie mühelos in Ihre neue Oase, gelegen auf der ersten Etage, wo Sie sich in stilvollem Ambiente wiederfinden. Ihr persönliches Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Ein zusätzlicher Trocken- und Fahrradraum steht allen Bewohnern zur Verfügung, um den Alltag zu erleichtern und ein Gemeinschaftsgefühl zu fördern.

## Lage

Im Stadtteil Kleimünchen entstand im Jahr 2018 dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus mit bester Infrastruktur.

In der näheren Umgebung laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Außerdem spazieren Sie nur wenige Minuten zur Straßenbahn und somit erreichen Sie auch schnell und einfach das Linzer Stadtzentrum.

## Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Heizkosten werden direkt mit der LinzAG Fernwärme verrechnet.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 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 5 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <150m

Klinik <2.700m

Krankenhaus <3.225m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <75m

Schule <175m

Universität <3.925m

Höhere Schule <5.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <2.025m

**Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <375m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <2.550m  
Autobahnanschluss <1.300m  
Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap