

**Perfekte City-Wohnung! 2-Zimmer mit Loggia und  
Einbauküche!**



**Objektnummer: 5908/1611**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahrgasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	798,79 €
Kaltmiete (netto)	585,00 €
Kaltmiete	726,17 €
Betriebskosten:	141,17 €
USt.:	72,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH

Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









**Wohnfläche** 55,57 m²  
**Loggia** 5,81 m²

Einrichtung beispielhaft  
Änderungen vorbehalten  
Maße können abweichen

**Bahrgasse 6**  
4020 Linz  
Vermietungsplanung

**Top 05**  
1:100  
03.07.2023

**WS**  
**WERTSECURE**  
Immobilien mit Perspektive

**PRO** *fect*

## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt durch ihre gelungene Grundrissgestaltung. Der Vorraum bietet genügend Platz für eine Garderobe und führt direkt in den großen Wohnbereich, in dem die bereits eingebaute Küchenzeile genügend Raum lässt, um das geräumige Wohn- und Esszimmer zu gestalten. Das Badezimmer, welches über das Schlafzimmer erreichbar ist, ist mit Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Gesamtwohnfläche erstreckt sich über **55,57 m<sup>2</sup>**, wobei die Wohnung zusätzlich über eine **Loggia** (5,81 m<sup>2</sup>) verfügt.

Die zahlreichen Fenster, der helle **Parkettboden** und die Farbwahl der übrigen Gestaltungselemente lässt die Wohnung sehr freundlich, aber dennoch modern wirken.

Ein **Lift** aber auch ein sehr lichtdurchflutetes Treppenhaus mit hohen Wänden und vielen Fenstern führt in die Wohnung im 1. Obergeschoss, welches neben tollen Aussichten auch über eine qualitativ **hochwertige Innenausstattung** (Küche, Böden, Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper, ...) verfügt. Zudem ist die Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** (Fernwärme - die Heizkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet).

### Lage:

Das komplett renovierte Haus in der Bahrgasse, einem ruhigen Wohnviertel in der Nähe des Linzer Zentrums, bietet eine optimale Anbindung an die Infrastruktur. Bahnhof, Straßenbahn und Bus ist zu Fuß erreichbar und auch sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ausreichend Parkmöglichkeiten befinden sich im Umkreis und auch eine Bewohnerparkkarte der Stadt Linz kann erworben werden.

### Zusätzliches:

- Fahrradraum
- Allgemeingarten
- Kellerabteil
- Sicherheitswohnungstüren

Gerne informieren wir Sie über weitere Details, bzw. stehen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Petra Strobl - Mobil: 0664 24 733 58

### **HINWEIS:**

Das Objekt wurde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln saniert / errichtet:

Bei Anmietung sind aufgrund der Zuhilfenahme von Annuitätenzuschüssen des Landes OÖ folgende Einkommensgrenzen einzuhalten:

1 – Personen Haushalt € 50.000,00 netto pro Jahr

2 – Personen Haushalt € 85.000,00 netto pro Jahr (gilt auch bei Ehepaaren dann, wenn nur eine Person als Hauptmieter auftritt) + jedes Kind im Haushalt € 7.500,00 + jedes Kind, für das Unterhalt bezahlt wird € 6.000,00

Es gilt das Jahresnettoeinkommen des abgelaufenen Kalenderjahres (oder der Durchschnitt der letzten drei Jahre), welches mittels Arbeitnehmerveranlagung oder Einkommenssteuerbescheid nachzuweisen ist.

**Für diese Wohnung muss der Hauptwohnsitz – unter Aufgabe aller Nebenwohnsitze – angemeldet werden.** Der Mieter muss österreichischer Staatsbürger (oder gleichgestellt) und volljährig sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <275m

Klinik <725m

Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <75m

Schule <150m

Universität <1.775m

Höhere Schule <1.725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.275m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <450m

Post <575m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <875m

Flughafen <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap