

**Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in  
Linz/Urfahr nahe JKU zu vermieten!**



Wohn- & Essbereich | KI-Möbliert

**Objektnummer: 6271/22551**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Nutzfläche:</b>	58,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	693,87 €
<b>Kaltmiete</b>	817,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,40 €
<b>USt.:</b>	81,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80







## Objektbeschreibung

Lichtdurchlutete 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Einbauküche in Linz/Urfahr zu vermieten!

Diese gepflegte und optimal geschnittene Wohnung umfasst ca. 58,76m<sup>2</sup> und liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses. Der Lift ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Rechts befindet sich das geräumige Schlafzimmer und geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit moderner Küche.

Zur weiteren Ausstattung zählt ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Außenliegende Raffstores sorgen für Sicht- und Sonnenschutz.

Zusätzlichen Komfort bietet die moderne Fernwärme-Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein behagliches Wohnklima sorgt.

In der hauseigenen Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Parkplätze mit oder ohne angrenzendem Kellerabteil zu monatl. brutto € 94,80 je Parkplatz angemietet werden.

Kautionsparkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebühung ca. € 32,66

Im Hof des Gebäudes befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten für ruhige Stunden im Freien.

Einerseits die tolle Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum ermöglichen Ihnen

nicht nur fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, auch die Option mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn) ist gegeben.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 763,26 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 135,74 inkl. USt

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

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

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Krankenhaus <3.000m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap