## El Sueno | inkl. Küche und Freiparkplätze



Objektnummer: 3669

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Flötzerweg 157

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:4030 LinzBaujahr:2004Zustand:GepflegtWohnfläche:83,20 m²

Zimmer: 3
Stellplätze: 2

Heizwärmebedarf: 50,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,86

Gesamtmiete1.248,00 ∈Kaltmiete (netto)906,05 ∈Kaltmiete1.134,54 ∈Betriebskosten:228,49 ∈USt.:113,46 ∈

Infos zu Preis:

Vertragserrichtung: € 700,- Küche und 2 Freiparkplätze im Mietpreis inkludiert

#### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

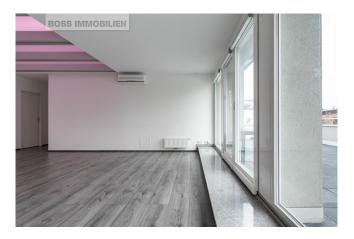
## **Ihr Ansprechpartner**

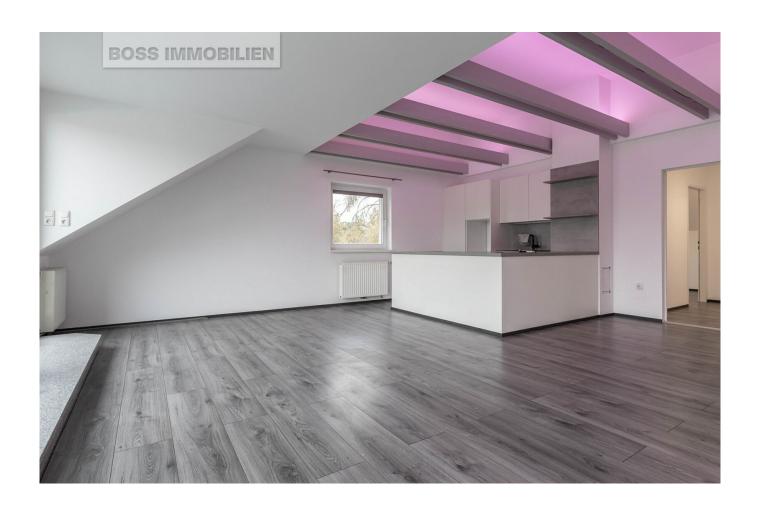


**Nadine Ratschiller** 



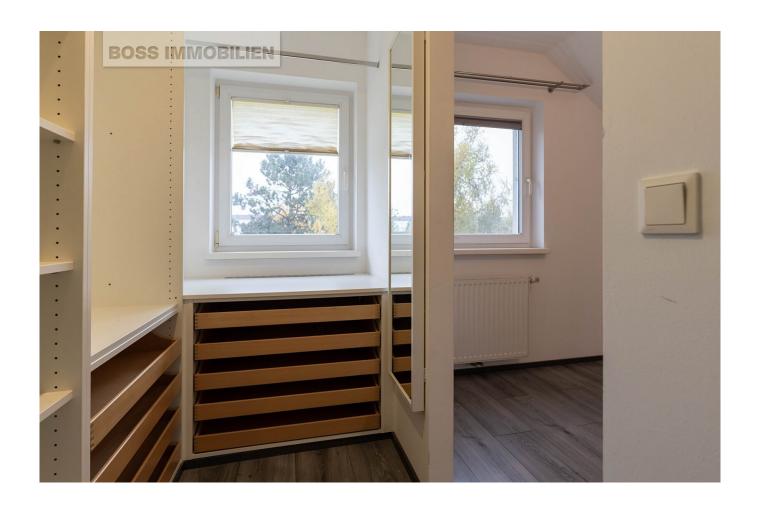




































# **Top 5** Flötzerweg 157, 4030 Linz





Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbluro keine Haffung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben inbesondere die, der Gesamflächen nich gerundet. Diezer Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumobein NiCHT geeignet. Eine «Augsteeltle Mobilerung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kard der Miete möglichherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



## **Objektbeschreibung**

#### > Linz | Wohnung | Mieten <

Ihre neue Traumwohnung wartet schon auf Sie – hell, großzügig und mit einer Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Lift. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich überzeugt mit lichtdurchfluteter Atmosphäre und viel Platz für die moderne Küche, eine gemütliche Sofalandschaft und einen stilvollen Essplatz. Die vorhandene Einbauküche (ohne E-Geräte) ist bereits im Mietpreis inkludiert. Für angenehme Frische sorgt im Sommer die eingebaute Klimaanlage.

Das Herzstück dieser Wohnung ist die rund 40 m² große, östlich ausgerichtete Terrasse, die Ihren Wohnraum ins Freie erweitert. Ob beim entspannten Sonnenbaden tagsüber oder beim Ausklingen des Abends mit einem Glas Wein – hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick in die Umgebung.

Auch die privaten Rückzugsorte lassen keine Wünsche offen: Zwei vielseitig nutzbare Räume eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Schrankraum sorgt dafür, dass Ihre Kleidung und persönlichen Dinge bestens verstaut sind.

Das Badezimmer verwandelt sich in Ihre persönliche Wellnessoase. Eine Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein, während die separate Dusche praktische Flexibilität für den Alltag bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei fix zugeteilte Freiparkplätze, die durch einen Schranken gesichert sind. Zusätzlich steht Ihnen ein Fahrradunterstellplatz zur Mitbenutzung offen.

#### Lage

Überzeugen Sie sich selbst von einer ruhigen Siedlungslage und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Genießen Sie die besondere Lage des urbanen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zu Erholungs- und Freizeitflächen. Für alle Sportbegeisterten bietet diese Lage auch zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Hobbys wie Fußball, Tennis, Klettern, Leichtathletik u.v.m.

Ideal für Familien: Weitläufige Erholungsflächen und Freizeitstatten wie z.B. der Linzer Wasserwald und die Traun-Auen sowie die Erlebnisoase Schörgenhubbad mit einem Kunsteislaufplatz im Winter geben der Wohnanlage eine unverwechselbare Freizeitstruktur. Ein großzugiges Angebot an Betreuungsplatzen, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer

Nähe ermöglichen es jungen Familien, Kinder und Job unter einen Hut zu bekommen.

Auch ohne Auto sind Sie hier mobil: Die Bushaltestelle in der Neubauzeile sowie der Bahnhof Wegscheid der ÖBB ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Von dort dauert die Fahrt bis zum Hauptbahnhof und in das Zentrum nur 5 bis 10 Minuten. Wer am Wochenende gerne die Stadt hinter sich lasst, um seine Freizeit im schonen Umland und an seinen Seen zu verbringen, der kommt über den nahegelegenen Anschluss an die A7 sehr schnell ans Ziel.

#### Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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

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 <700m Apotheke <725m Klinik <2.500m Krankenhaus <3.875m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <375m

Schule <300m Universität <2.625m Höhere Schule <6.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m Bäckerei <700m Einkaufszentrum <700m

### Sonstige

Bank <675m Geldautomat <700m Post <675m Polizei <775m

#### Verkehr

Bus <375m Straßenbahn <2.125m Bahnhof <400m Autobahnanschluss <1.325m Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap