

## El Sueno | inkl. Küche und Freiparkplätze



Objektnummer: 3669

Eine Immobilie von **BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzerweg 157
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	83,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Gesamtmiete	1.268,00 €
Kaltmiete (netto)	924,24 €
Kaltmiete	1.152,73 €
Betriebskosten:	228,49 €
USt.:	115,27 €

### Infos zu Preis:

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

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

“

## El Sueño *span. Traum*

Diese absolute Traumwohnung überzeugt durch helle Räume und einen praktischen Grundriss.

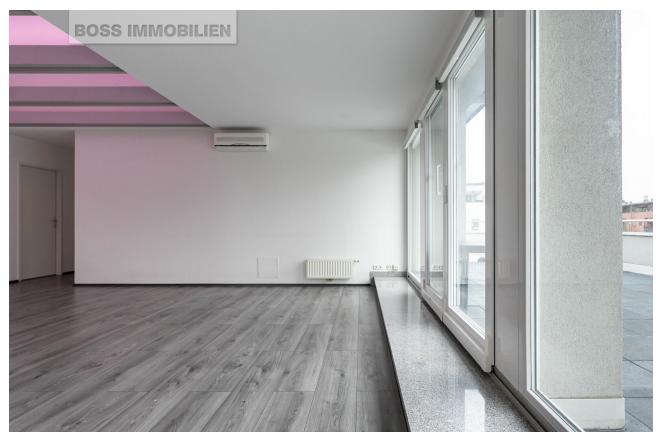
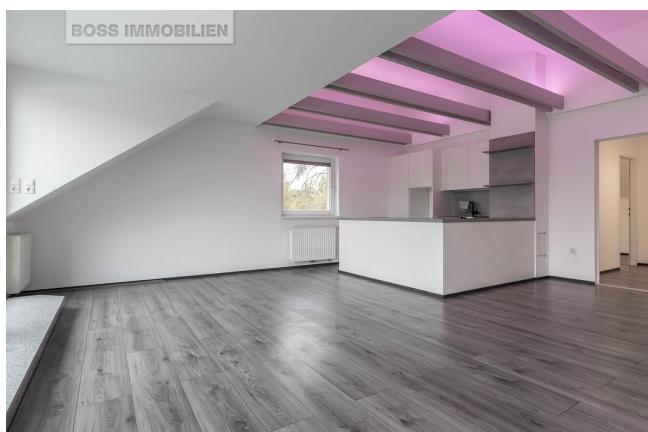
“



**Sofortbezug**



**provisionsfrei**







BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





GEPRÜFTE QUALITÄT

## HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](http://ögvs.at/6488)



**Ihr Ansprechpartner:**  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
[nr@bossimmobilien.at](mailto:nr@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf !



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



**Top 5**  
Flötzerweg 157, 4030 Linz



DG  
OG  
EG

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 <

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 m<sup>2</sup> 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, verfügt über eine Dusche und Tageslicht.

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 Freizeitstätten 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 großzügiges Angebot an Betreuungsplätzen, 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 lässt, um seine Freizeit im schönen 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 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 <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