

Lovely

BOSS
IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit



Objektnummer: 3678

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flötzerweg 157
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,36 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Gesamtmiete	1.385,00 €
Kaltmiete (netto)	922,55 €
Kaltmiete	1.259,09 €
Betriebskosten:	336,54 €
USt.:	125,91 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- ein Parkplatz im Mietpreis inkludiert

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

BOSS Immobilien GmbH

»

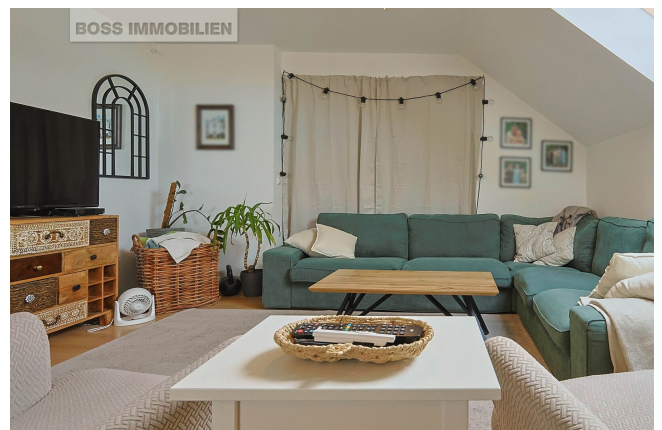
Lovely *engl. reizend*

Diese reizvolle Wohnung könnte genau das Zuhause sein, das Sie gesucht haben.

«



provisionsfrei







ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BOSS IMMOBILIEN

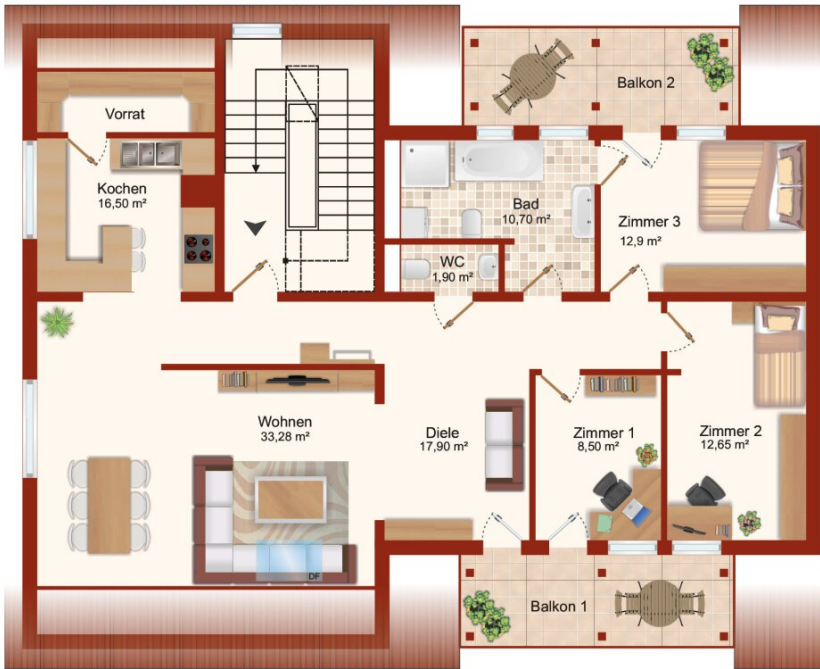


BELLEVUE
Best Property
Award
2025

**BOSS
IMMOBILIEN**
Werbung · Organisation · Service · Sicherheit

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [📍](#) [f](#) [@](#)!



DG
1.OG
EG

114 m ²	4	33 m ²
Wohnfläche	Zimmer	Balkon

Top 4

Flötzerweg 157, 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 Gesamflächen 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.

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Diese helle und freundliche 4-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss ohne Lift überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet höchsten Wohnkomfort.

Beginnen Sie den Tag mit der Morgensonne im Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Badezimmer oder auf den östlich ausgerichteten Balkon – ein perfekter Start in den Tag, der sich wie ein kleines Wellnesserlebnis anfühlt.

Die großzügige, maßgefertigte Küche lädt sowohl zu einem schnellen Frühstück als auch zu ausgedehnten Mahlzeiten am angrenzenden Essplatz ein. Sie ist vollständig ausgestattet und kann gegen Ablöse übernommen werden, sodass Sie sofort nach Einzug mit Kochen und Backen starten können.

Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für gesellige Spieleabende mit Freunden oder entspannte Fernsehabende mit der Familie.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Von hier aus haben Sie Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon, auf dem Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Darüber hinaus stehen allen Mietern eine Waschküche sowie ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Ein eigener Freiparkplatz ist bereits im Mietpreis enthalten.

Besichtigungstermine nur DI, MI od. DO vormittags möglich! -> Da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist

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 Erlebnis-Oase Schörghubbad 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 Küche können Sie gegen Ablöse übernehmen.

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) - <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 <2.650m

Höhere Schule <6.225m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <675m

Geldautomat <700m

Post <700m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <350m

Straßenbahn <2.125m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.325m

Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap