

**Wohnen im Zentrum – großzügig geschnittene
3-Zimmer-Wohnung Nähe Landstraße**



Küche mit Speis

Objektnummer: 5908/1635
Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	64,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Gesamtmiete	863,67 €
Kaltmiete (netto)	646,80 €
Kaltmiete	785,15 €
Betriebskosten:	138,35 €
USt.:	78,52 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lydia Berger

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1









Objektbeschreibung

In toller Linzer Lage erwartet Sie diese helle, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung, den großzügigen Stauraum sowie die Kombination aus praktischen und wohnlichen Elementen. Besonders hervorzuheben ist das große Schlafzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

Highlights der Wohnung:

- Helle 3-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Grundriss
- Praktische Wohn-/Essküche
- Bad mit Badewanne sowie räumlich abgetrenntem WC
- Großzügiger Abstellraum/Speis mit fast 4 m² – ideal für Stauraum oder Vorräte
- Zwei Schlafzimmer:
 - ca. 9 m² – perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
 - ca. 19,5 m² – geräumiges Hauptschlafzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Aufzug im Haus für komfortablen Zugang

Lage:

Die Landstraße ist nur ein paar Meter entfernt – zentral & urban. Die Innenstadt, die Donaupromenade, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Ideal für Berufstätige, Stadtliebhaber oder Pendler.

Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie

uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - lydia.berger@abra.at

Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (<https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter>) verlangt

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig Euro 195,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung.

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap