

## D2 Stadtoase: Familientraum im ruhigen Innenhof



**Objektnummer: 141/84272**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	89,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.340,39 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,64 €
<b>USt.:</b>	121,85 €

## Ihr Ansprechpartner



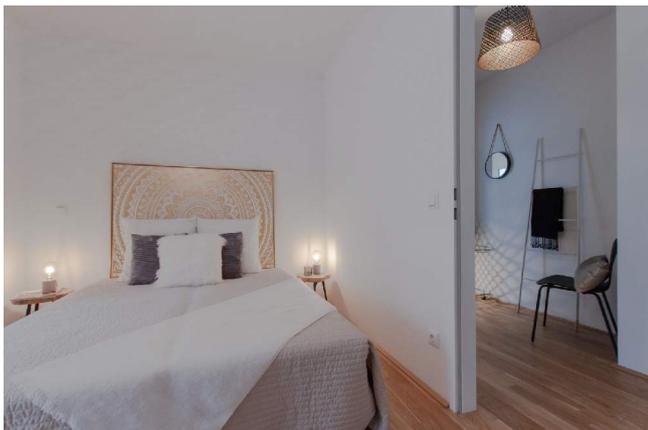
**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







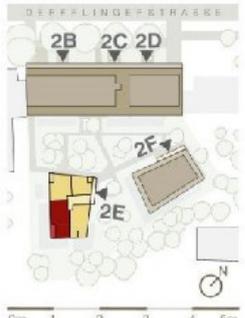
**TOP 2E-09**

2.OBERGESCHOSS | 4 ZIMMER

DERFFLINGERSTRASSE 2 | 4020 LINZ



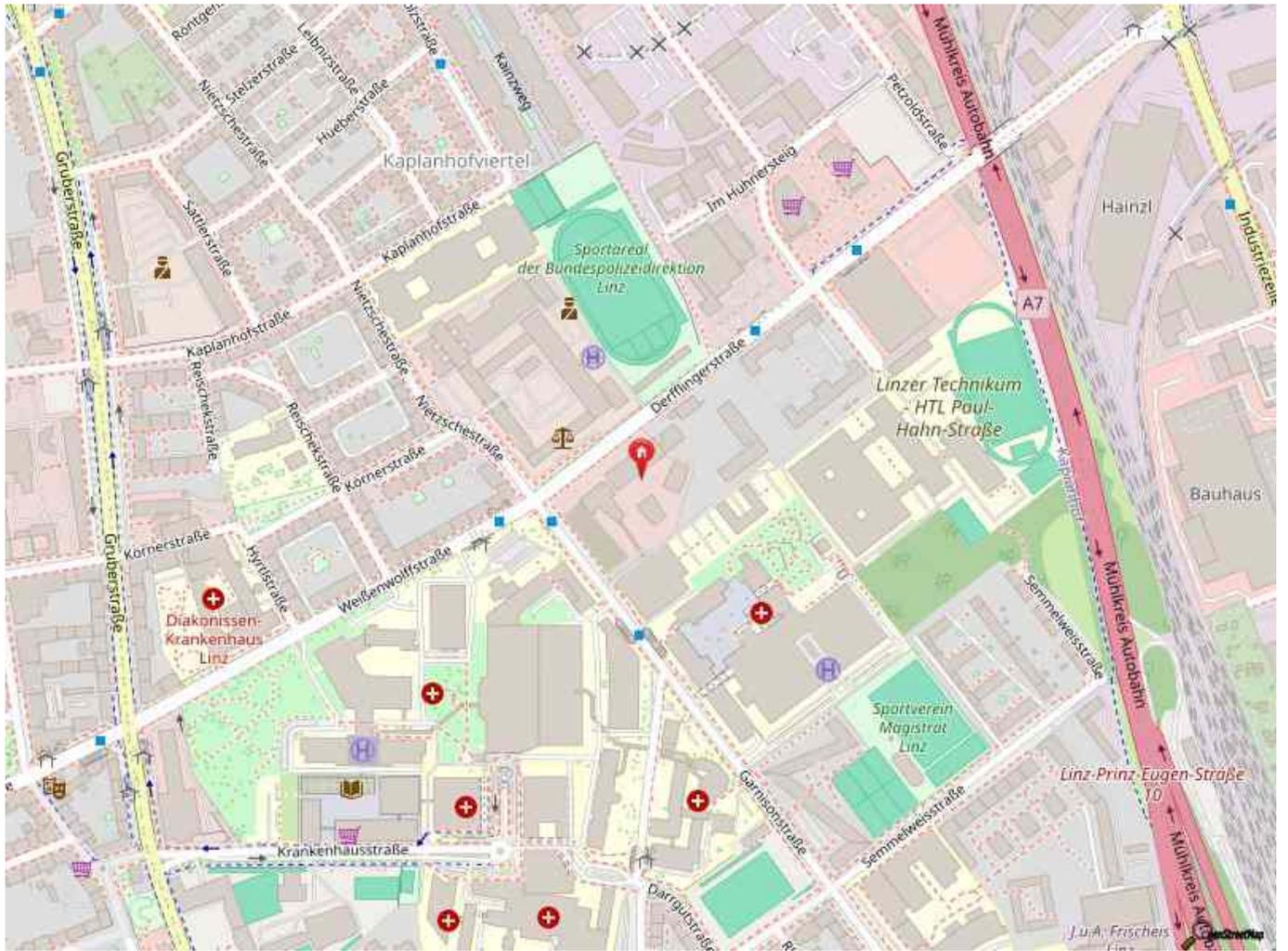
<b>Wohnung</b>	<b>89.27 m<sup>2</sup></b>
Terrassen	-
Loggien	-
Balkone	10.13 m <sup>2</sup>
Gärten	-
Kellerabteil(UG 2E)	2.07 m <sup>2</sup>



Die gezeichnete Gestaltung ist nur verbindlich abgestimmt. Änderungen vorbehalten. Die Wohnung kann kleiner sein. Planung ist nur im Mietvertragsverhältnis und ist daher nicht verbindlich. Die tatsächliche Ausstattung und Ausstattung sind nach dem Zustand der Wohnung zu beurteilen und können sich ändern. Ausstattung und Einbauten können gegen Aufpreis ausgetauscht werden. Die gezeichnete Gestaltung ist nur verbindlich abgestimmt. Änderungen vorbehalten. Die gezeichnete Gestaltung ist nur verbindlich abgestimmt. Änderungen vorbehalten.

Atelier Frühwirth





## Objektbeschreibung

In toller Lage von Linz, gelangt diese charmante Neubauwohnung mit 4 Zimmern zur Vermietung. Die Wohnung kann besonders durch die hochwertige Ausstattung sowie den geräumigen Wohnbereich punkten.

### Lage und Infrastruktur

Unser Wohnprojekt liegt in einer ausgezeichneten Lage von Linz. Es ist nur wenige Gehminuten von beliebten Geschäften, Restaurants und kulturellen Attraktionen der Stadt entfernt. Die Nähe zur Donau bietet auch eine tolle Kulisse für Spaziergänge und Fahrradtouren entlang des Flusses. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, sodass Sie schnell und bequem durch die Stadt reisen können.

Die Lage ist perfekt für alle, die das städtische Leben lieben und dennoch eine ruhige und entspannte Umgebung schätzen. Nahversorger für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Gehweite, ebenso einige Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Der beliebte Südbahnhofmarkt bietet eine kulinarische Vielfalt von regionalen Anbietern. Serviceunternehmen z.B. für Fahrräder wie auch Banken sind im Viertel gut vertreten.

### Wohnungsausstattung

- Ø Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ø Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, Badewanne oder Dusche
- Ø Kabel-TV Anschlüsse, A1 Telekom, LiWest
- Ø Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schall-, Brand- und Einbruchsschutz (WK3)
- Ø Hochwertig qualitative 3-fach verglaste Isolierfenster und Fenstertüren
- Ø Sonnenschutz – Außenraffstoren mittels Funkansteuerung / Taster
- Ø Vollausgestattete HAKA-Küche inklusive Geräte
- Ø HAKA Einbauküche
- Ø Freiflächen im Innenhof und großer Balkon
- Ø Heizungsart Fernwärme, Fußbodenheizung
- Ø Kellerabteil jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil
- Ø Fahrradabstellbereiche Abstellbereich im Haus 1, Fahrradständer Haus 2+3
- Ø Kinderwagenabstellplätze in den zugehörigen Eingangsbereichen
- Ø Kinderspielplatz im Innenhof
- Ø Personenaufzug in jedem Haus
- Ø Postabholstation im Haus 1 EG
- Ø Gemeinschaftsraum im Haus 1, 31,60 m<sup>2</sup> mit Küchenzeile, anmietbar
- Ø TG-Stellplatz optional anmietbar
- Ø Gemeinschaftsterrasse im Haus 1/DG



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.