

**Central**



01 Titelbild

**Objektnummer: 3688**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lessingstraße 33
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	34,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	76,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,42
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	540,91 €
Kaltmiete	681,82 €
Betriebskosten:	140,91 €
USt.:	68,18 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hahn**

”

## Central *engl. zentral*

Dieses Schmuckstück befindet sich in einer Toplage am Römerberg in der Nähe der Linzer Innenstadt.

“



**Sofortbezug**



**360° Rundgang**



**provisionsfrei**





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN












Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Hahn**  
 +43 699 166 33 655  
 ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf 






Best of Service & Safety • since 2002



Q Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH  
**Q**  
geprüft

GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at/04089](https://www.q-ges.at)

BELLEVUE  
**BEST PROPERTY AGENTS 2026**



DG  
2. OG  
1. OG  
EG

35 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Balkon

## Top 6c Lessingstr. 33, 4020 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 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.

# Objektbeschreibung

**\*\*\*Besichtigen Sie die Wohnung hier bei einem 360 Grad Rundgang:\*\*\***

<https://www.bossimmobilien.at/rundgang?v=1205453>

## > Linz | Wohnung | Miete <

Dieses Schmuckstück befindet sich in einer Toplage am Römerberg, in der Nähe der Linzer Innenstadt.

Eine gut durchdachte Raumaufteilung zeichnen das Objekt besonders aus.

Treten Sie über die Türschwelle und fühlen Sie sich Zuhause.

Der Flur ist mit einer umfassenden Garderobe ausgestattet. Hier bringen Sie problemlos einige Mäntel und Schuhe unter.

Der Wohnbereich wird mit ein paar Handgriffen zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase.

Die Küche ist komplett ausgestattet, somit steht dem sofortigen Loskochen nichts im Wege.

Genießen Sie gemütliche Sonnenstunden auf dem südlich ausgerichteten Balkon.

Im Schlafzimmer ist bereits ein großer Schrank vorhanden, welcher umfassenden Stauraum bietet.

Ein Lift im Haus ist vorhanden! Alle Fenster sind mit Rollläden versehen. Eine Video-Sprechanlage mit direkter Verbindung zum Haupteingang, bietet Ihnen zusätzlichen Schutz.

Die Wohnung verfügt über eine eigene, regelmäßig gewartete Gastherme für die Heizung sowie Warmwassererzeugung mit eigenem Gaszähler. Die Gaskosten sind direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abzurechnen.

Parken ist vor dem Haus in der Kurzparkzone mit Bewohnerparkkarte sehr gut möglich.

## **Lage**

Die tolle Lage am Römerberg hat viele Vorteile. In wenigen Autominuten sind Sie bereits am Taubenmarkt oder am Linzer Hauptplatz. Unendliche Shopping-, Gasto-, und Kulturmöglichkeiten werden hier geboten. Sie möchten Ihre Freizeit lieber in der Natur genießen? Der Freinbergwald, mit der Franz-Josef-Warte, befindet sich ebenfalls in der nahen Umgebung.

## **Kosten und Befristung**

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Möbel im Schlafzimmer, Vorraum und Bad sowie die Küche sind Bestandteile der Wohnung und bereits im Mietpreis enthalten.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Arzt <525m  
Apotheke <650m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <850m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m  
Schule <300m  
Universität <600m  
Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <575m  
Geldautomat <725m  
Post <950m  
Polizei <625m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <825m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <825m  
Flughafen <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap