

## **Charmante 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit guter Infrastruktur in Linz zu vermieten!**



Zimmer I | Visualisierung – Einrichtung mittels KI ergänzt

**Objektnummer: 6271/22621**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	83,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	966,74 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	669,60 €
<b>Kaltmiete</b>	878,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,25 €
<b>USt.:</b>	87,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05









## Objektbeschreibung

Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Linz zu vermieten!

Diese großzügige, ca. 83,07 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung.

Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und beeindrucken durch einen klassischen Altbaucharme, mit Deckenhöhen von bis zu 3,30m.

Alle Räumlichkeiten, wie der Koch- und Essbereich, die drei weiteren Zimmer als auch das Badezimmer und die separate Toilette sind vom Flur aus zentral begehbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum/Flur
- Koch-/Essbereich inkl. Küche
- 3x Zimmer
- Badezimmer
- WC

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im großzügigen und begrünten Innenhof laden Freiflächen zum Entspannen und Verweilen ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits in der Miete inkludierte Kellerabteil.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 736,56 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 230,18 inkl. USt

- Heizkosten-Akonto monatl.: € 126,56 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.093,30 inkl. USt (inkl. Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap