

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



Küche

**Objektnummer: 5908/1676**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	54,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Gesamtmiete	853,42 €
Kaltmiete (netto)	656,45 €
Kaltmiete	775,83 €
Betriebskosten:	119,38 €
USt.:	77,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1

40

T.

H.

Ge

Ve



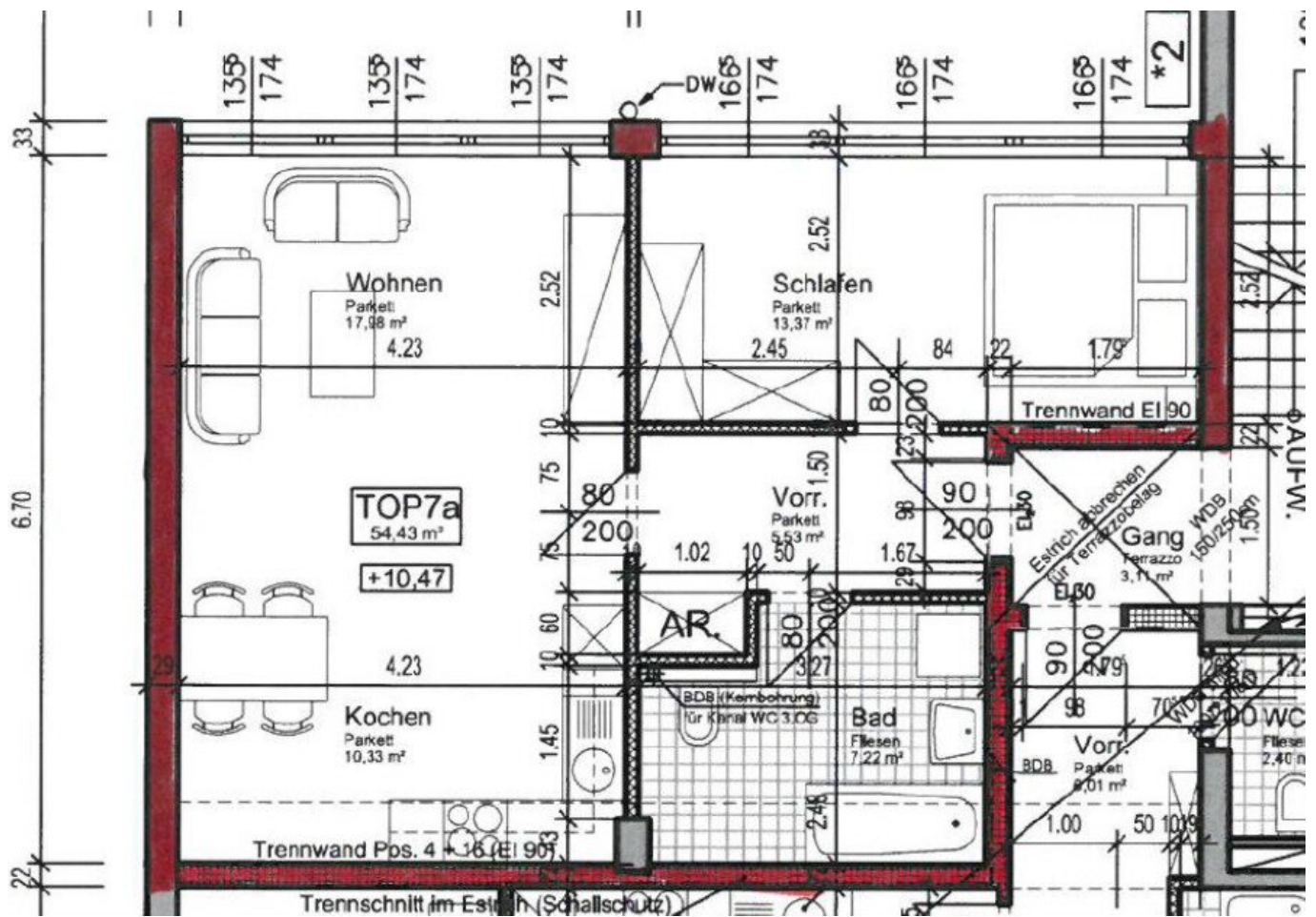












## Objektbeschreibung

In toller Linzer Lage erwartet Sie diese helle, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ein freundliches Wohnambiente und eine riesige Fensterfront. Der Parkettboden unterstreicht die behagliche Atmosphäre und verleiht der Wohnung eine stilvolle Note. Die separate Küche ist möbliert und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal zum Entspannen.

### Ausstattung auf einen Blick:

- Ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 helle Zimmer
- Möblierte Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Großzügige Fenster mit Ostausrichtung
- Außenliegender Sonnenschutz/Beschattung
- Parkettboden in der gesamten Wohnung
- Lift im Haus

### 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](mailto: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