

**BETREUTES WOHNEN DER VOLKSHILFE! CHARMANTE  
3-ZIMMERWOHNUNG IM GRÜNEN - TOP 12**



**Objektnummer: 1937/7645801**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maderspergerstraße 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	73,18 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	78,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	990,12 €
Kaltmiete (netto)	658,62 €
Kaltmiete	900,11 €
Betriebskosten:	241,49 €
USt.:	90,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

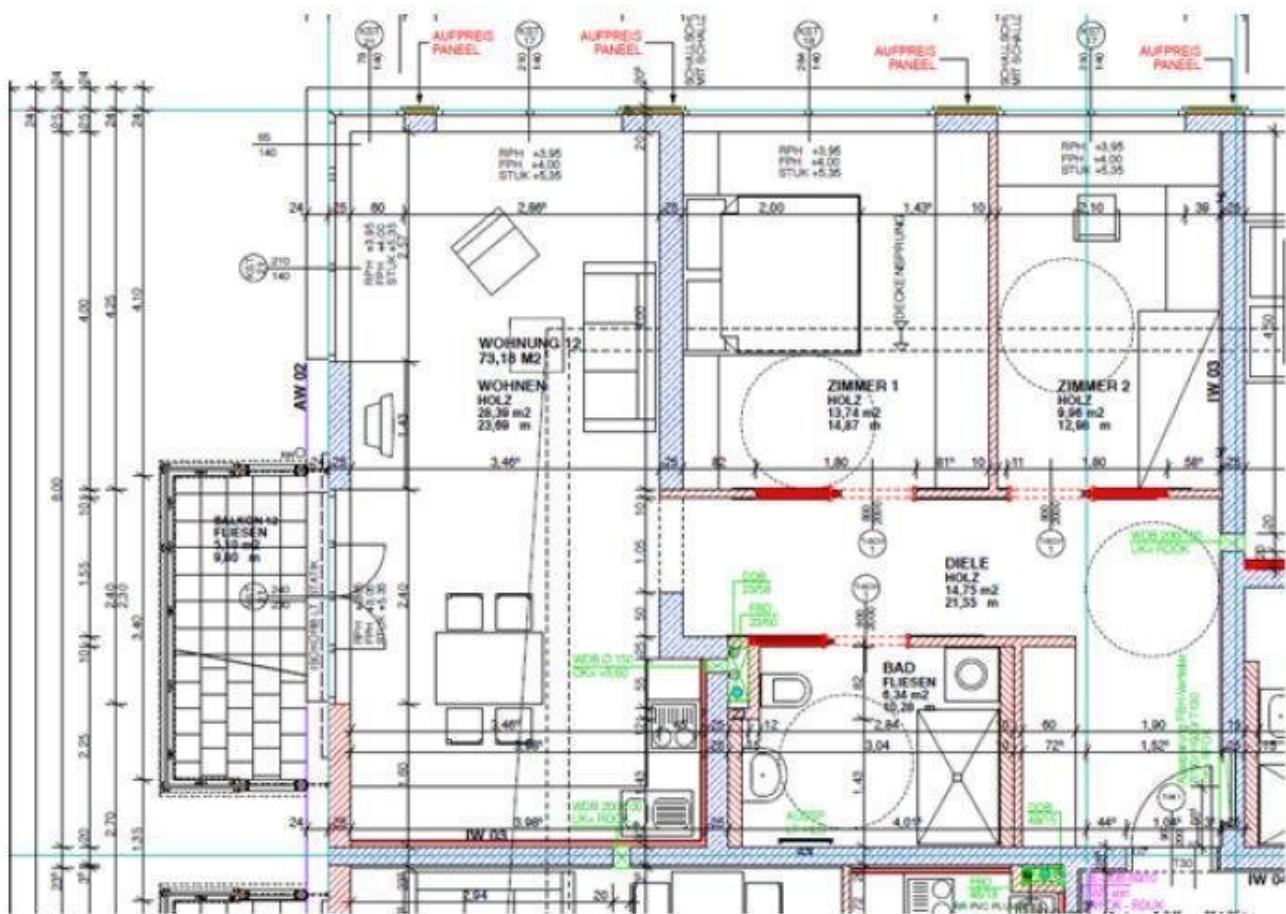
T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

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









## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Linz – einer Stadt, die nicht nur für ihre beeindruckende Kultur und Geschichte bekannt ist, sondern auch für ihre hervorragende Lebensqualität. Diese attraktive Wohnung im Herzen von Linz bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Infrastruktur.

Mit einer großzügigen Fläche von 73,18 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, ist diese Wohnung ein echtes Raumwunder. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare oder als stilvolle Rückzugsoase für kleine Familien. Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zaubern. Ob für ein romantisches Dinner oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden – dieser Raum wird schnell zum Herzstück Ihrer neuen Wohnung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie in kürzester Zeit in der gesamten Stadt mobil sind. Zudem erreichen Sie schnell und unkompliziert den Autobahnanschluss für weitere Reisen.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Kindergärten und Schulen, die für Familien von unschätzbarem Wert sind. Einkäufe erledigen Sie bequem in den nahen Supermärkten oder in einem der zahlreichen Einkaufszentren. Und für den kleinen Hunger zwischendurch gibt es eine Bäckerei, die frische Brötchen und köstliche Backwaren anbietet.

Die Miete von 1.108,17 € für diese attraktive Wohnung ist nicht nur fair, sondern auch eine Investition in Ihre Lebensqualität. Dank der zahlreichen Annehmlichkeiten und der idealen Lage wird diese Wohnung schnell zu einem Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinschaft in Linz zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <475m  
Apotheke <700m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m  
Schule <800m  
Universität <2.100m  
Höhere Schule <2.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <175m  
Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <350m  
Straßenbahn <725m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap