

Zwischen Naturidylle und Stadtkomfort: attraktive 3-Zimmer-Wohnung am Pichlinger See mit sonnigem Balkon, idealer Raumaufteilung und hervorragender Anbindung – Wohnen im begehrten Süden von Linz!



Außenbild_02

Objektnummer: 7062/495

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leblweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	697,60 €
Kaltmiete (netto)	458,98 €
Kaltmiete	634,18 €
Betriebskosten:	175,20 €
USt.:	63,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

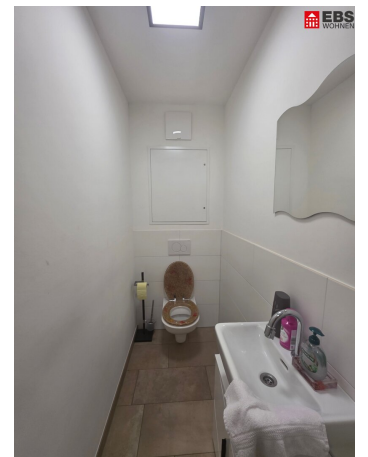
Ihr Ansprechpartner

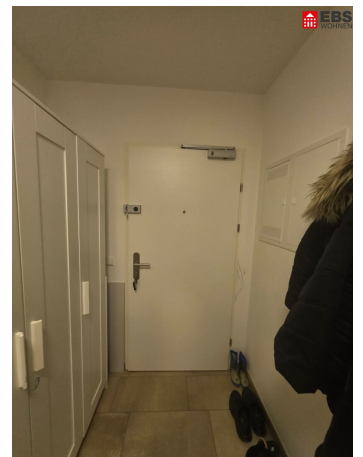
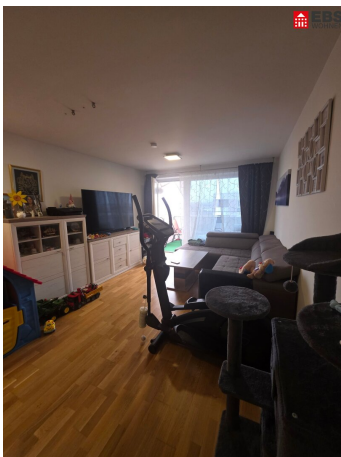
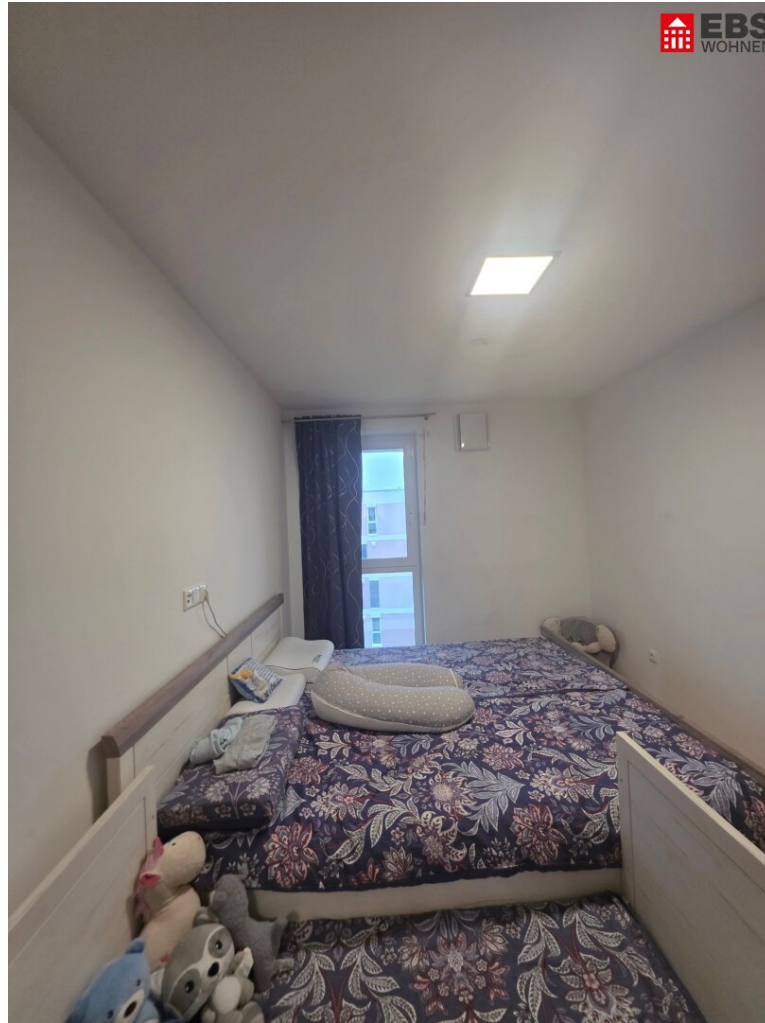
Team Vermietung & Verkauf EBS

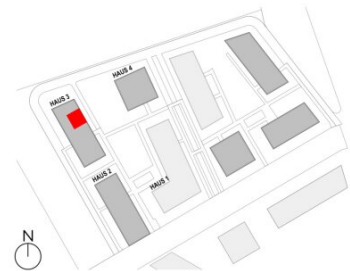
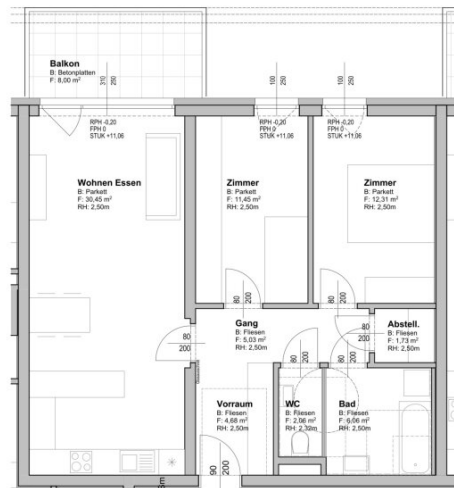
EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

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







OG3

OG2

OG1

EG

Wohnungstyp	TOP 19
Wohnnutzfläche	73,77 m ²
Geförderte Wohnfläche	72,82 m ²
Terrasse / Balkon / Loggia	8,00 m ²
Eigengarten	-
Kellerabteil	3,92 m ²

Objektbeschreibung

4030 Linz / Pichling / Pichlinger See / Leblweg 36

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf 72,82 m² ein modernes und gut durchdachtes Wohnkonzept. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Süden von Linz und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, die praktische Raumaufteilung und den gemütlichen Balkon mit Blick ins Grüne.

Besonderheiten/Highlights:

- praktischer Vorraum mit kompakter Abstellkammer für maximalen Stauraum
- Badezimmer mit gemütlicher Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit kleinem Waschbecken für mehr Privatsphäre
- zwei helle Schlafräume mit ruhiger Ausrichtung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum sonnigen Balkon

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im beliebten Linzer Stadtteil Pichling, einer der grünsten und familienfreundlichsten Wohngegenden im Süden der Stadt. Der Pichlinger See befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bietet eine ideale Umgebung für Freizeit, Sport und Erholung – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden, Badetage oder entspannte Stunden am Wasser. Die Gegend zeichnet sich durch seine ruhige, gepflegte Nachbarschaft aus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit Bus und Straßenbahn gelangt man bequem ins Linzer Stadtzentrum, während die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen eine schnelle Verbindung in umliegende Gemeinden und auf die Autobahn ermöglichen. Trotz dieser guten Anbindung bleibt die Umgebung angenehm ruhig und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Mietkondition:

Miete und Betriebskosten inkl. MwSt.: € 697,60

+ Heiz- und Warmwasserkosten inkl. MwSt.: € 57,99

monatliche Gesamtkosten inkl. MwSt.: € 755,59 (ohne Stromkosten)

+ KFZ-Abstellplatz inkl. MwSt.: 94,86

Baukostenzuschuss und Kautions: € 3.401,80

Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!

Grundsätzlich wird die Wohnung von der EBS OHNE Möbel (z.B. ohne Küche etc.) vermietet. Eine mögliche Ablöse kann aber gerne mit dem derzeitigen Mieter vereinbart werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m

Apotheke <1.750m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <750m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap