

## **Helle 2-Zimmer Wohnung mit möblierter, NEUER Küche und Parkplatz**



Küche

**Objektnummer: 5908/1699**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	59,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	799,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	573,40 €
<b>Kaltmiete</b>	724,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,08 €
<b>USt.:</b>	75,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

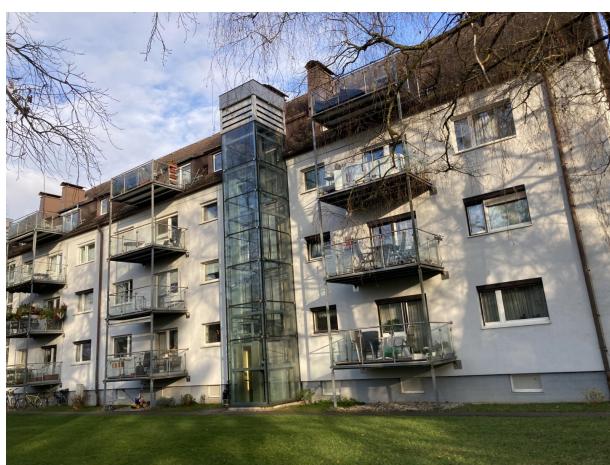


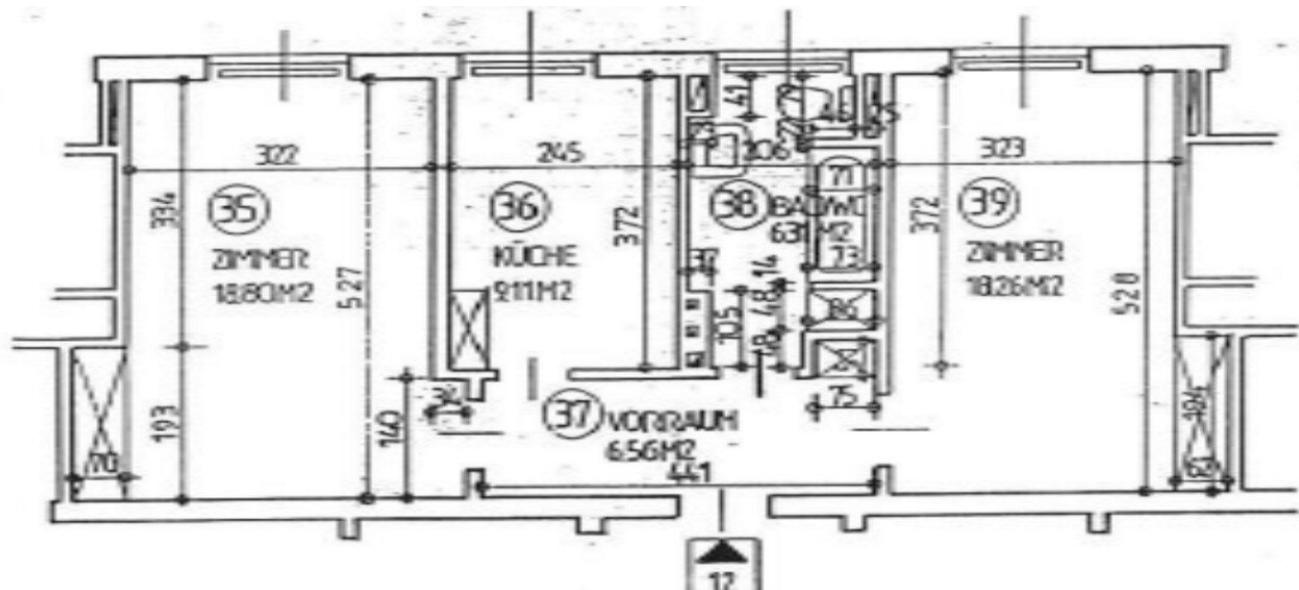
**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1











Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

Anzinger  
Küchenbau Tischlerei Objekteinrichtungen  
Freindorferstraße 40  
4052 Ansfelden  
LISA

Perspektive  
Kommission 1908/1  
16.11.2025

Friesca Holding GmbH  
Weilburgstr. 16a  
2500 Baden

CARAT, V2025.3.0.8, #109759

# Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die durchdachte Aufteilung und die zentrale Lage machen sie ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung. Der inkludierte Parkplatz rundet das Angebot ab.

**Die Wohnung ist neu saniert - die Küche wird demnächst eingebaut.**

**Highlights auf einen Blick:**

- **Ideale Raumaufteilung:**
  - Vorraum (6,50 m<sup>2</sup>) von dem aus alle Räume erreichbar sind.
  - Zwei Zimmer mit jeweils ca. 18m<sup>2</sup> – flexibel nutzbar als Wohn- oder Schlafzimmer oder für individuelle Bedürfnisse.
  - Badezimmer mit Badewanne – ideal zum Entspannen.
  - möblierte, moderne Tischlerküche (NEU!)
- **Zusätzlicher Stauraum:** Kellerabteil inklusive.
- **Parkplatz im Preis enthalten:** Bequem und sicher direkt vor Ort parken.
- **allgemeiner Garten:** Grüner Innenhof mit Spielplatz und Gartenbänken – perfekt für Entspannung und Freizeit
- **Zentrale Lage in der Ramsauerstraße:** Perfekt angebunden an das Stadtleben in Linz.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen!

**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

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen MieterInnen die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei MieterInnen, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergebührt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap