

## 2 ZIMMERWOHNUNG MIT MÖBLIERTER KÜCHE - TOP 508



Objektnummer: 1937/7645952

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fabrikstraße 32-34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	61,59 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	872,56 €
Kaltmiete (netto)	641,73 €
Kaltmiete	793,24 €
Betriebskosten:	151,51 €
USt.:	79,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

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

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

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



**AREU**  
Immobilien



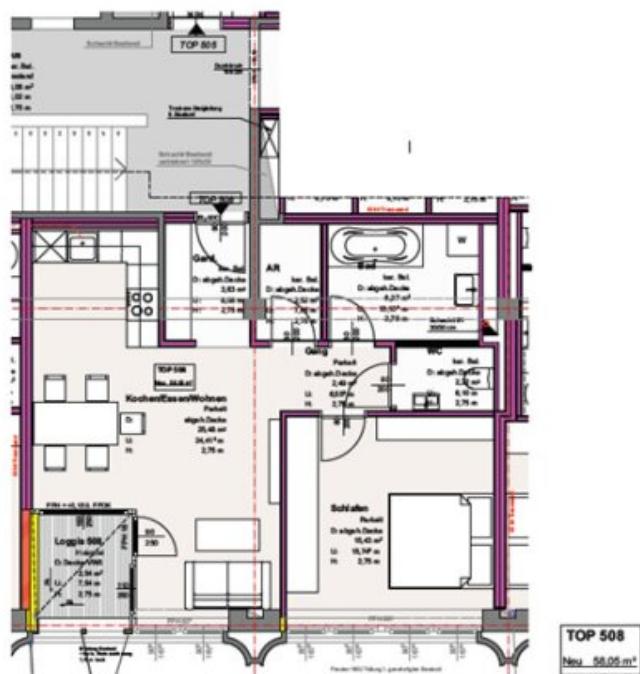
Einrichtungsvorschlag

**AREU**  
Immobilien



Einrichtungsvorschlag

**AREU**  
Immobilien



Wohnung TOP 508

Garderobe	3,63 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	25,48 m <sup>2</sup>
Gang	2,49 m <sup>2</sup>
AR	2,52 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,43 m <sup>2</sup>
	<b>58,05 m<sup>2</sup></b>
Loggia	3,54 m <sup>2</sup>
	<b>61,59 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Linz! Diese ansprechende Wohnung in der 5. Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 61,59 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Das Highlight der Wohnung ist die einladende Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick. Hier können Sie nach einem langen Tag die frische Luft genießen oder mit Freunden einen gemütlichen Abend verbringen.

Die Miete von 872,56 € ist ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung in dieser zentralen Lage. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist unschlagbar: Bus, Straßenbahn und der Bahnhof sind nur einen Steinwurf entfernt, sodass Sie jederzeit flexibel und mobil sind. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Umgebung erkunden möchten, Sie sind immer bestens angebunden.

Die monatlichen Heizkosten werden mit 38,98 € zzgl. 20 % USt. somit 46,67 € akontiert.

Die Umgebung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik sowie ein Krankenhaus sorgen dafür, dass Ihre gesundheitlichen Belange stets gut versorgt sind. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Kindergärten, Schulen und sogar einer Universität ein großes Plus. Auch die höheren Schulen sind bequem erreichbar, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien macht.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten Ihnen alles, was das Herz begehrts. Egal, ob Sie frische Brötchen für das Frühstück oder die Zutaten für ein Abendessen suchen, hier werden Sie fündig.

Die Wohnung selbst besticht durch eine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen eine individuelle Gestaltung und Einrichtung, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung in Linz bietet Ihnen nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Lebensqualität in einer der dynamischsten Städte Österreichs. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – 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 <375m  
Apotheke <475m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <225m  
Universität <600m  
Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <825m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <525m  
Post <650m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <675m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <1.050m  
Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap