

## **4-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in begehrter Lage – Biesenfeld / Urfahr - zu mieten**



Küche

**Objektnummer: 5753/516647914**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,60 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	1.289,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	830,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.166,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,45 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

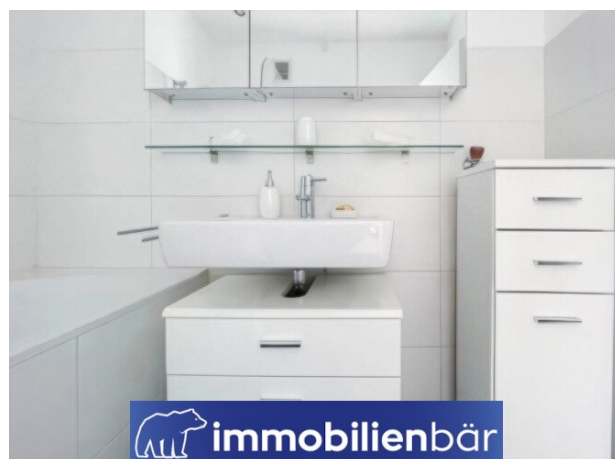
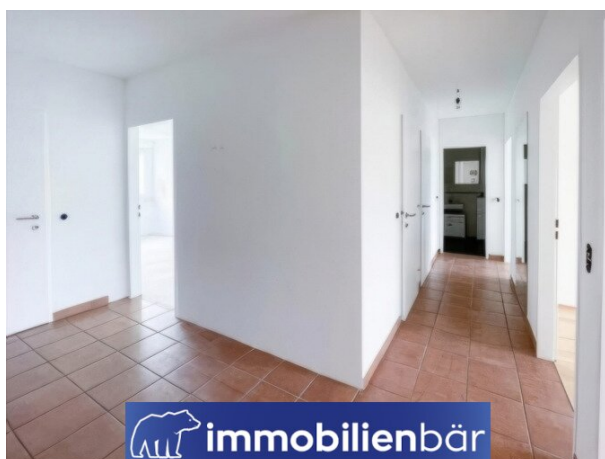
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



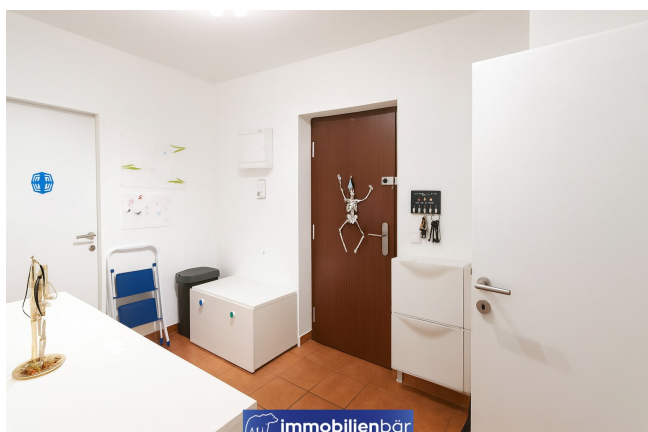
### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach









” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.

 Michaela  
Hochreiter MBA

+43 (0)664 52 35 769  
michaela.hochreiter@immobaer.at

 immobilien  
bär

 immobilienbär



**immobilienbär**

## Objektbeschreibung

### 4-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in begehrter Lage – Biesenfeld / Urfahr

**87,6 m² | Loggia | TG-Platz | ab Februar verfügbar**

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Urfahr – dem Biesenfeld. Sie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie die perfekte Anbindung an Infrastruktur, Universität und Naherholungsgebiete.

#### Highlights der Wohnung

- Großzügige 87,6 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder WGs
- Loggia
- Moderne Küche
- Saniertes Bad und WC
- Heller Wohn-/Essbereich
- Fernwärme
- Tiefgaragenplatz

#### Kosten

- Hauptmiete inkl. Betriebskosten und TG Platz: € 1. 289,- brutto (inkl. Heizung Akonto, Kabelfernsehen, - exkl. Strom)
- Mietdauer: 3 Jahre
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbar ab Februar 2026

## **Lage – Biesenfeld / Urfahr**

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Linz-Urfahr: ruhig, grün und dennoch perfekt angebunden.

### **Infrastruktur fußläufig:**

- Nahversorger
- Apotheke
- Ärzte
- Friseur
- Kindergarten
- Straßenbahnhaltestelle
- JKU nur wenige Minuten entfernt



- Naherholung am **Pleschingersee** in kurzer Distanz

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap