

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Linz – Nähe Südbahnhofmakrt**



**Objektnummer: 2086/25041**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	774,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	585,00 €
<b>Kaltmiete</b>	704,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,16 €
<b>USt.:</b>	70,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

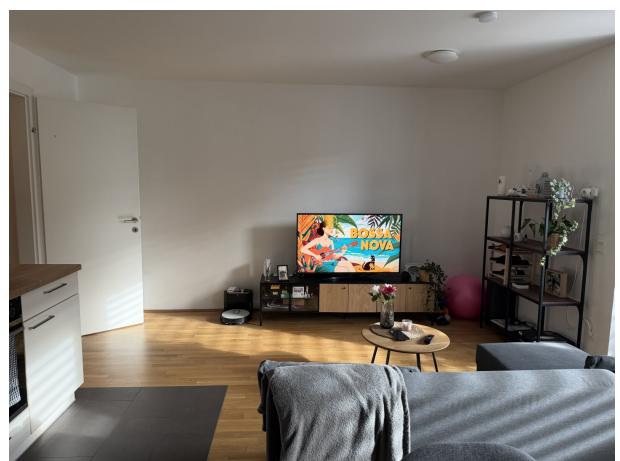
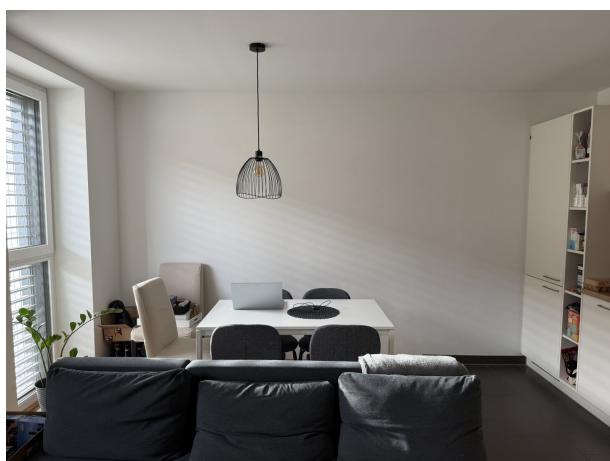
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

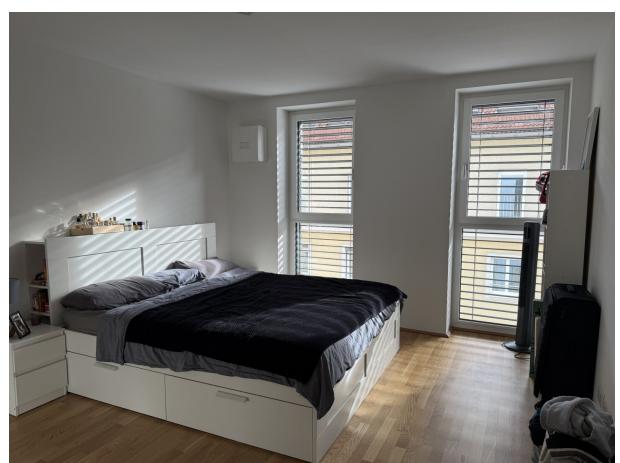
## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11

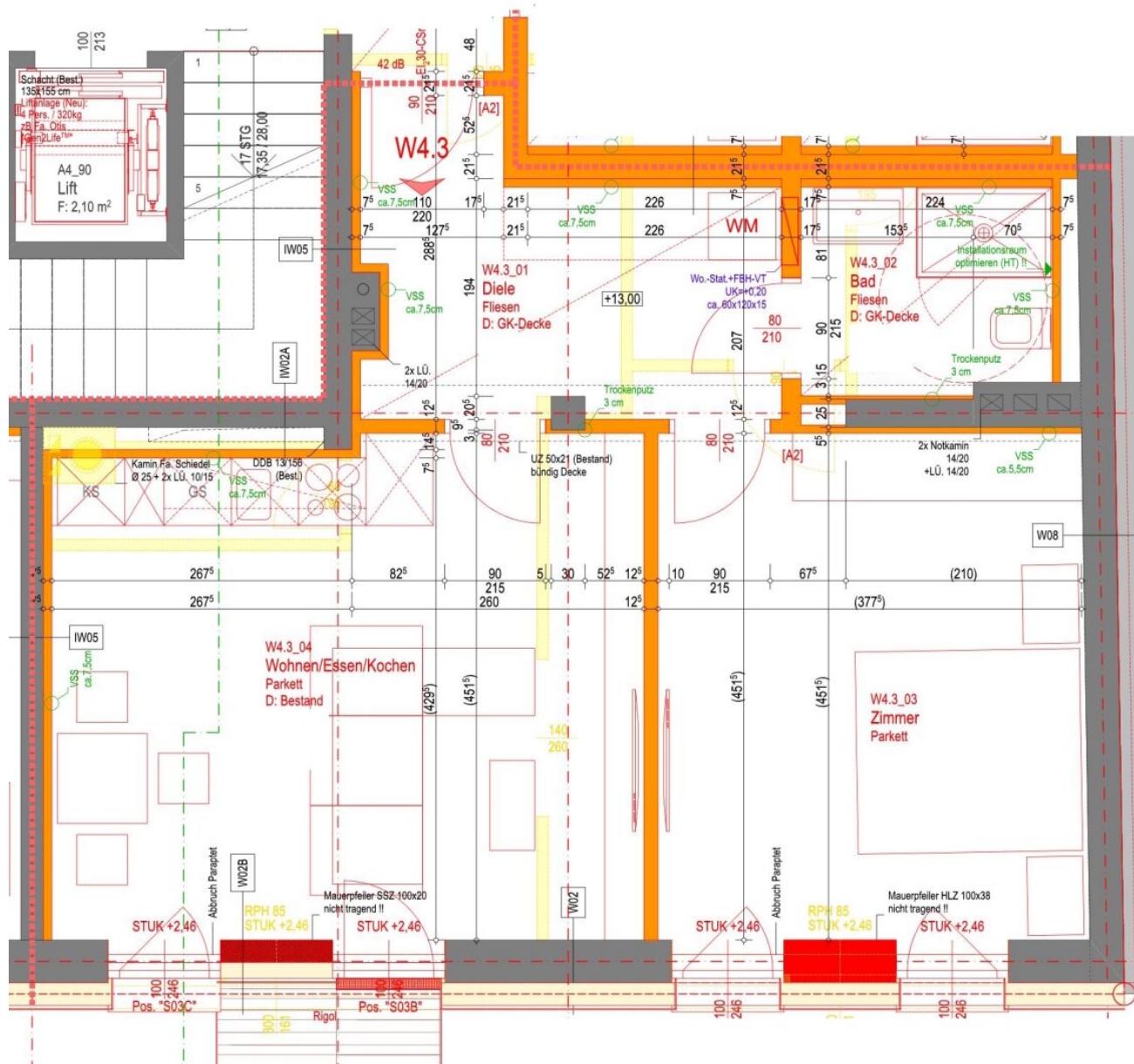












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Linz! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Adresse 4020 Linz vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und ist der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einer großzügigen Fläche von 52,95 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Küchenbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Die offene Küche lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern schafft auch eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Ein besonderer Vorteil ist der Zugang zu Ihrem eigenen Südbalkon, der Ihnen die Möglichkeit gibt, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und entspannende Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, die das Leben komfortabler machen. Genießen Sie die Vorteile von Kabel-TV und DVB-T für Ihre Unterhaltung. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima haben. Die öffnen Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung garantieren eine ruhige und gemütliche Wohnatmosphäre, während die Kunststofffenster für eine einfache Pflege sorgen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie sind optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit Bus- und Straßenbahn-Haltestellen sowie dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in Linz und darüber hinaus.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Kliniken sind ebenso in der Nähe wie Kindergärten, Schulen und Universitäten – ideal für Familien und Studierende. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie jederzeit alles zur Hand haben.

Die monatliche Miete von 774,58 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot in einer der lebenswertesten Städte Österreichs. Ergreifen Sie die Chance und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause in Linz aussieht!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap