

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Linz – Ihr neues Zuhause



Objektnummer: 2086/25043

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,17 m ²
Gesamtfläche:	45,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	697,15 €
Kaltmiete (netto)	500,00 €
Kaltmiete	633,77 €
Betriebskosten:	133,77 €
USt.:	63,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



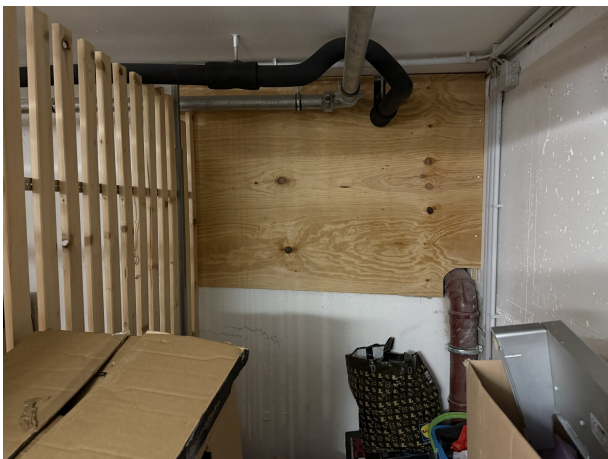
Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber











HOFZUGANG

Fliesen
14.19 m²
24.99 m
FB 08

PODEST EG

Fliesen
7.57 m²
13.18 m
FB 04

Top 1
45,17 m²

Top 2
38,44 m²

VORRAUM

Parkett
5.39 m²
10.23 m
FB 04

WC
Fliesen
1.90 m²
5.76 m
FB 04

BAD
Fliesen
4.38 m²
8.37 m
B 04

VORRAUM
Parkett
6.44 m²
10.44 m
FB 04

KÜCHE

Parkett
3.99 m²
8.00 m
FB 04

AR

Parkett
1.71 m²
5.71 m
FB 04

SCHLAFEN

Parkett
12.58 m²
15.18 m
FB 04

WOHNEN/ESSEN

Parkett
14.17 m²
15.44 m
FB 04

BALKON

Betonplatten
10.67 m²
14.84 m
1.95x5.47m
FB 09

BAL

Beton
5.23
9.28
1.95x2
FB

Rampe l=6.85m, b=0.36m
Steigung 5.28%

10cm EPS F+

100 206
STUK=240
ROH=260

FPH=0
STUK=235

FPH=0
STUK=235

Balkontrennwand bis STUK Fenster

Stahlkonstruktion mit Salmato-Glas

verlaufend

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Linz! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine perfekte Lage für Ihr urbanes Leben.

Mit einer großzügigen Fläche von 45,17 m² genießen Sie hier ausreichend Platz, um sich wohlfühlen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Räume und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung nicht nur Eleganz, sondern sorgt auch für ein behagliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Südbalkon, der Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die Stadt und die umgebende Grünlandschaft bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein entspannen und die Aussicht genießen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die Ihnen die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte erleichtert. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, die Ihnen den perfekten Start in den Tag ermöglicht. Zudem steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, was das Wäschewaschen zum Kinderspiel macht.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, flexibel und schnell in alle Teile von Linz zu gelangen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten, alles ist bequem erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben in dieser Wohnung noch attraktiver machen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten, Schulen und Universitäten. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einem ruhigen und modernen Umfeld. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Linz wartet auf Sie. Miete: 697,15 € monatlich.

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
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap