

## **NEUBAUFEELING im Herzen von Linz – Wohnen mit Domblick**



**Objektnummer: 7056/168**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	81,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.415,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.004,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.169,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,67 €
<b>Heizkosten:</b>	107,56 €
<b>USt.:</b>	138,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün



















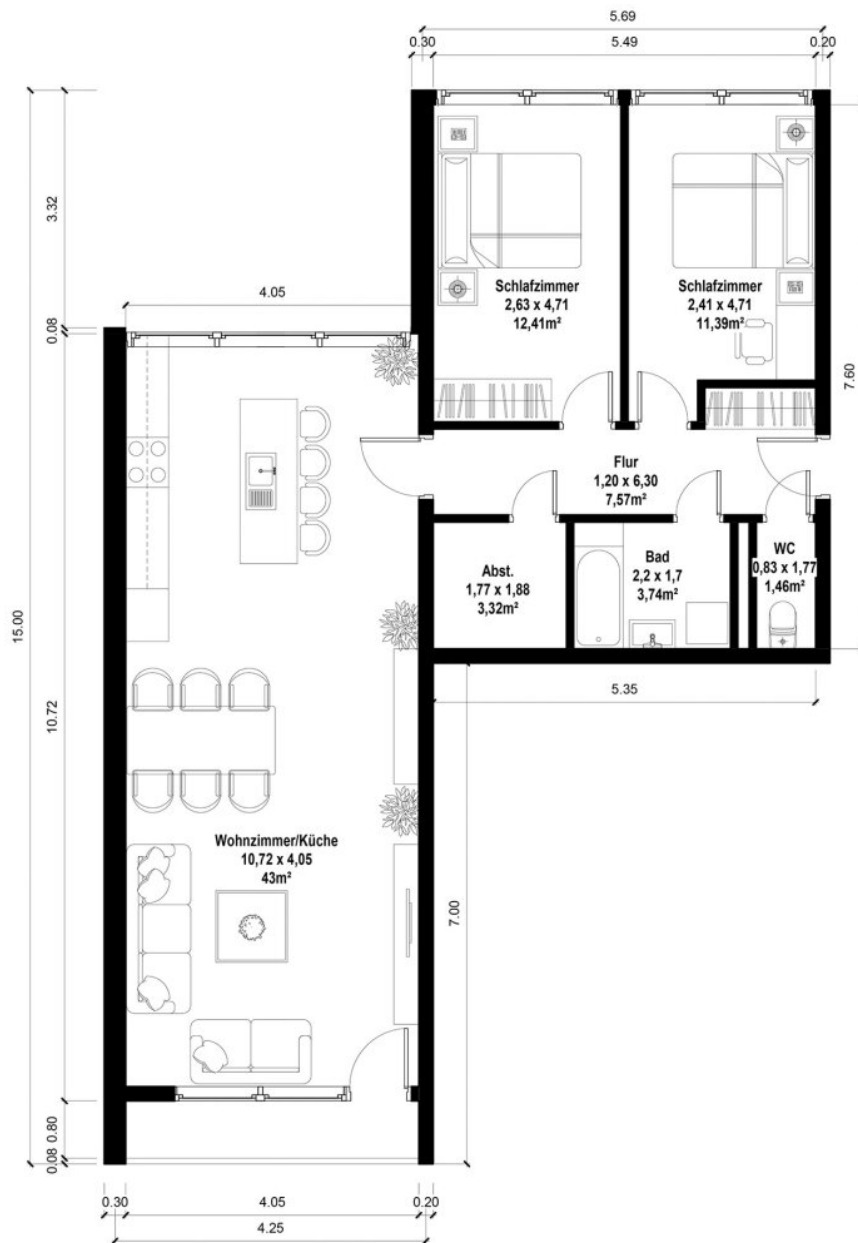












## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum von Linz bietet modernes Wohnambiente mit besonderem Flair.

Auf **81,2 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein großzügiger, offener Wohn-Essbereich, **2 Schlafzimmer**, ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Der **kleine, aber feine Balkon**, der **Blick auf den Linzer Dom** sowie eine **eigene Garage** in **absoluter Innenstadtlage** runden das Angebot perfekt ab.

### Highlights der Sanierung:

- Komplette Erneuerung von Elektro- und Wasserinstallation
- Neues Badezimmer, Heizkörper, Wohnungseingangstüre und Innentüren
- Moderne Echtholz-Parkett-Böden in hochwertiger Ausführung
- Neue **DAN-Küche mit Kochinsel**, ausgestattet mit modernen **AEG-Geräten**
- **Hochwertiges Beleuchtungskonzept** (direkt & indirekt) mit LED-Leuchten namhafter Hersteller, **smart steuerbar**

*Hinweis: Die Einrichtung auf den Bildern (Möbel, Pflanzen, Deko, Teppiche, Vorhänge) wurde digital ergänzt, um die Raumwirkung besser zu zeigen. Die Küche, das Bad und das WC sind selbstverständlich real vorhanden.*

**Achtung: Alternativ ist auch die Miete der Wohnung ohne der Garage möglich. Die Miete wäre ohne Garage um 100€ reduziert, also bei 1000€ im Monat.**

**Bezug ab 01. Februar möglich!**

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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 <1.000m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap