

## Mia Piccola | Sofortbezug mit Küche



01 Titelbild

Objektnummer: 3742

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lenastraße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	48,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 95,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	140.000,00 €
Betriebskosten:	138,59 €
Heizkosten:	64,27 €
USt.:	26,71 €
Provisionsangabe:	

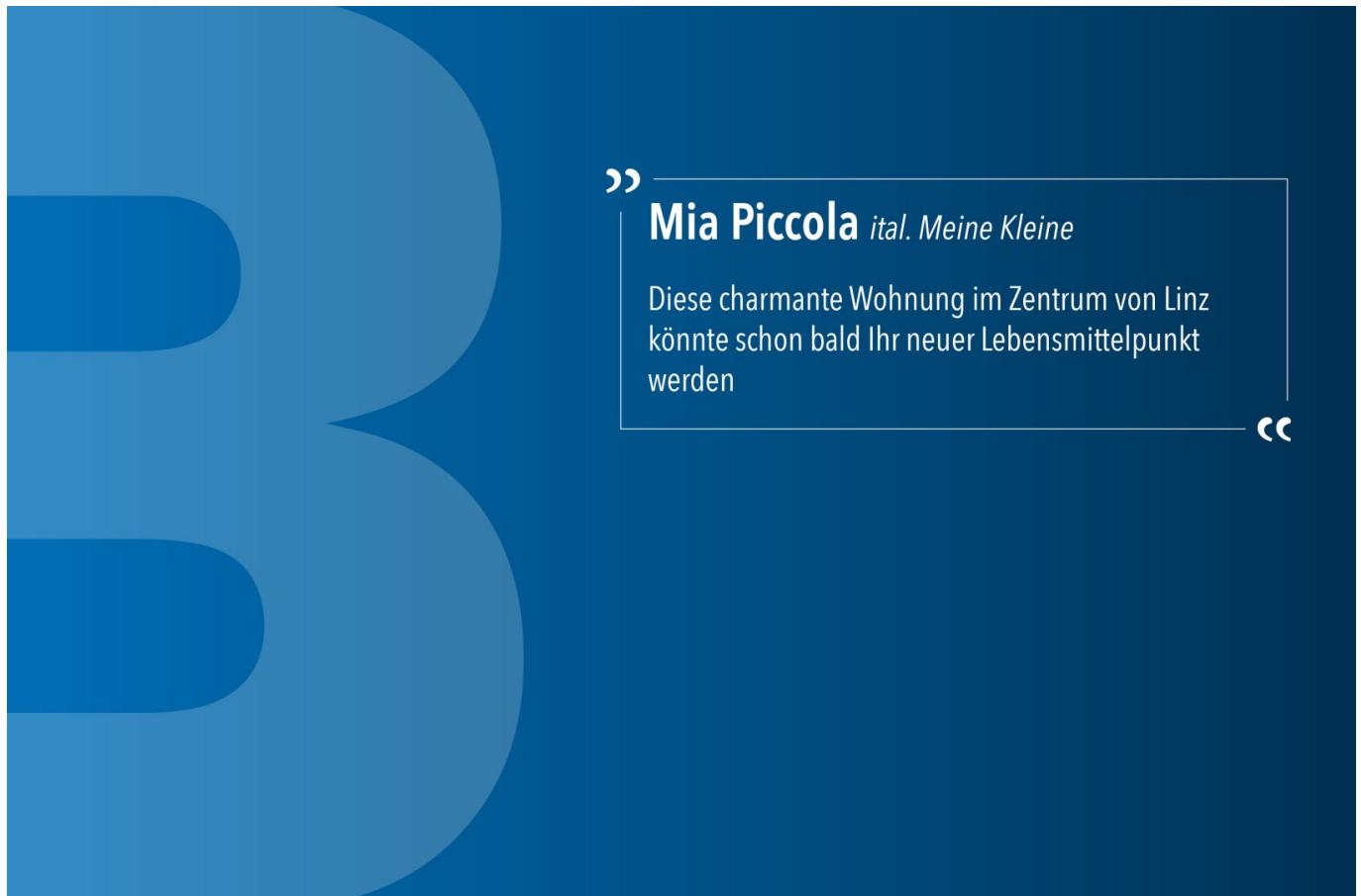
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2



“

## Mia Piccola *ital. Meine Kleine*

Diese charmante Wohnung im Zentrum von Linz könnte schon bald Ihr neuer Lebensmittelpunkt werden

“



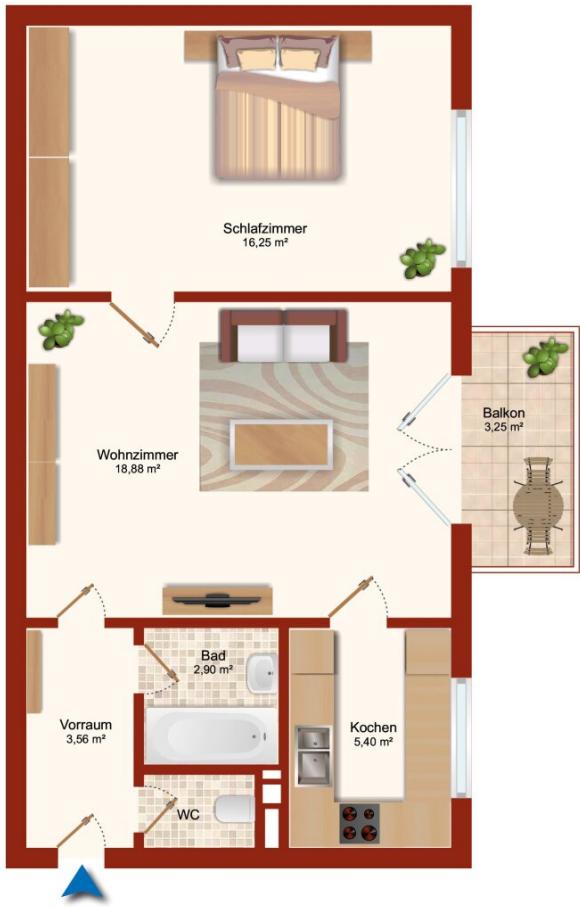






The image displays three logos side-by-side. On the left is a large, white, stylized logo resembling a house or a 'Q' shape. In the center is the logo for **Q1**, featuring a red square with a white 'Q' and the text "GGV3 | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH" and "Best of Service & Safety · since 2002". To the right is the logo for **BELLEVUE**, featuring a red square with a white house icon and the text "GEPRÜFTE QUALITÄT", "HERAUSRAGENDER MAKLER 2025", and "BELLEVUE Best Property Agents 2026". Below these logos is a small line of fine print: "Prüfung von Service, Transparenz und respektvollem Engagement, Test 07/2025, Q1gev.at/6448".

A photograph of a woman named Nadine Ratschiller, who is smiling and sitting on a black stool. She is wearing a light-colored jacket and jeans. To her right is the **BOSS IMMOBILIEN** logo with the tagline "Best of Service & Safety · since 2002". Below the logo is her contact information: "Ihr Ansprechpartner: **Nadine Ratschiller**", "+43 699 166 33 665", and "nr@bossimmobilien.at". At the bottom right, it says "Weitere Immobilien-Angebot auf ".



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

+43 7229 66 336 [office@bossimmobilien.at](mailto:office@bossimmobilien.at)



**Top 5**  
Lenastr. 25, 4020 Linz



4.0G  
3.0G  
2.0G  
1.0G  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Insertat.

[f](#) [o](#) [@](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Kaufen <

Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und eine attraktive Lage. Auf rund 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Anleger.

Herzstück der Wohnung ist der zentrale Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum kompakten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die angrenzende, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Ein ruhig gelegenes Zimmer zum Innenhof sorgt für erholsamen Schlaf. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für alles bietet, was nicht täglich benötigt wird.

Die Fenster wurden 2015 erneuert und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Ein Lift im Haus sorgt für komfortablen Zugang zu allen Etagen und erleichtert den Alltag – besonders beim Einkaufen.

Für alle Bewohner des Hauses stehen im Innenhof allgemeine Bewohnerparkplätze zur Verfügung, welche je nach Verfügbarkeit kostenlos zur Verfügung stehen.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme der LINZ AG.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Linz. Alltägliche Besorgungen lassen sich bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erledigen. Eine Bushaltestelle der Linz Linien befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre.

Die Straßenbahnhaltestelle Unionstraße erreichen Sie in nur 4 Gehminuten – nach lediglich einer Station gelangen Sie bereits zum Hauptbahnhof Linz, dem zentralen Knotenpunkt für Nah- und Fernverkehr.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen

kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <375m  
Krankenhaus <1.125m  
Klinik <175m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <125m  
Universität <1.225m  
Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.275m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <200m  
Post <200m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap