

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernblick – urbanes  
Wohnen auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 7834/314**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Gesamtmiete</b>	1.451,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	870,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.228,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	358,18 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	139,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

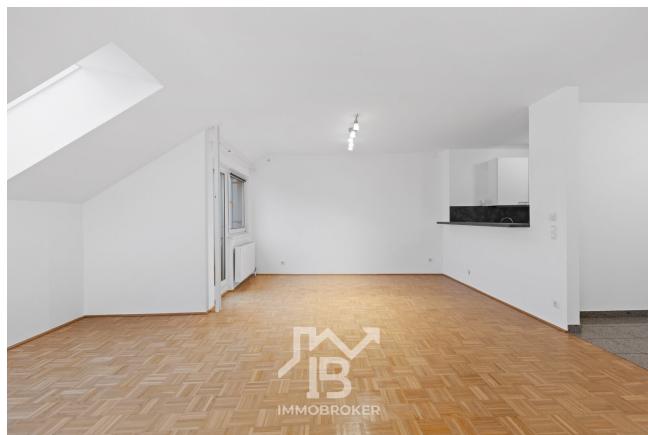
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



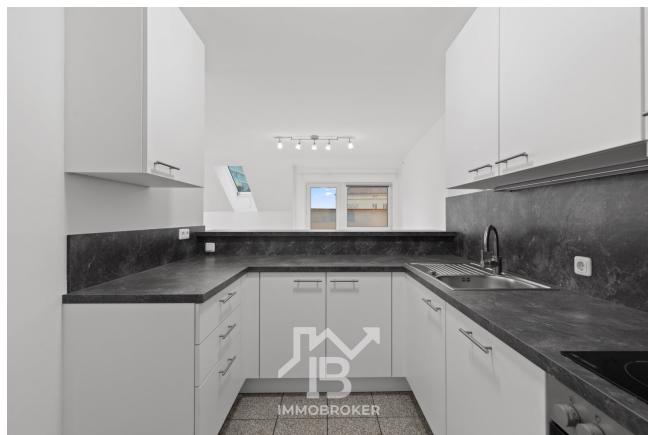
**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobroker GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

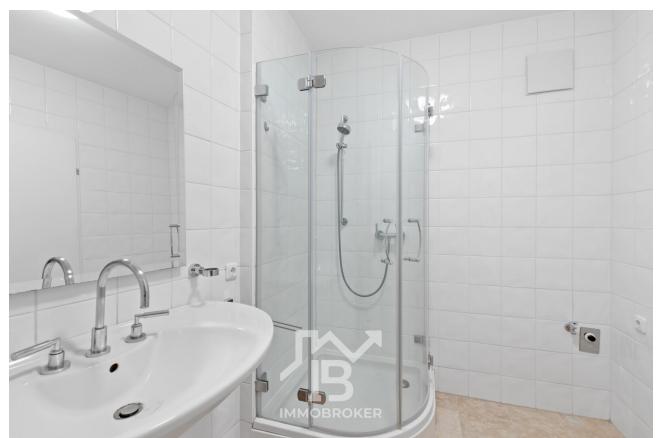
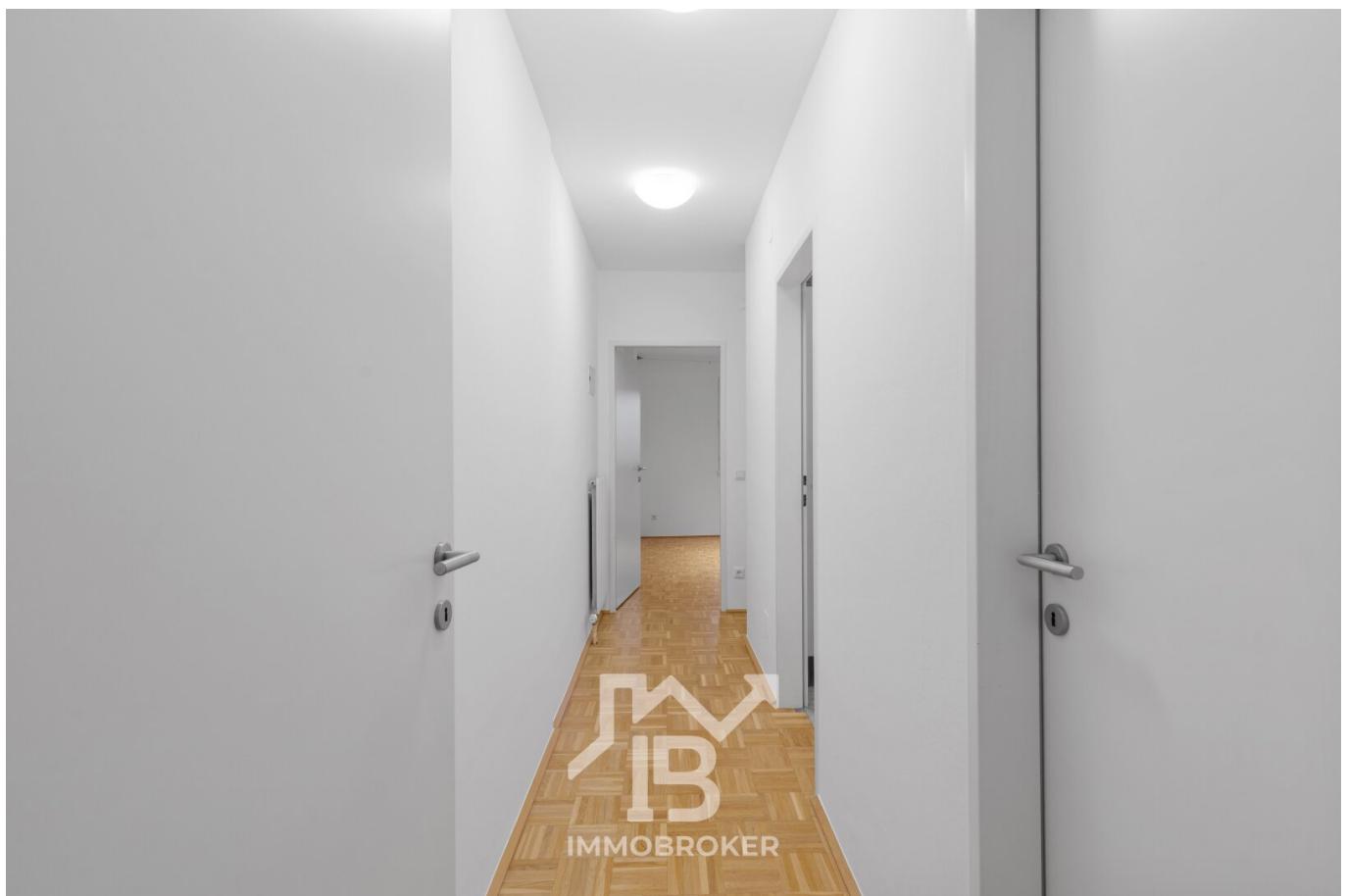




IB  
IMMOBROKER

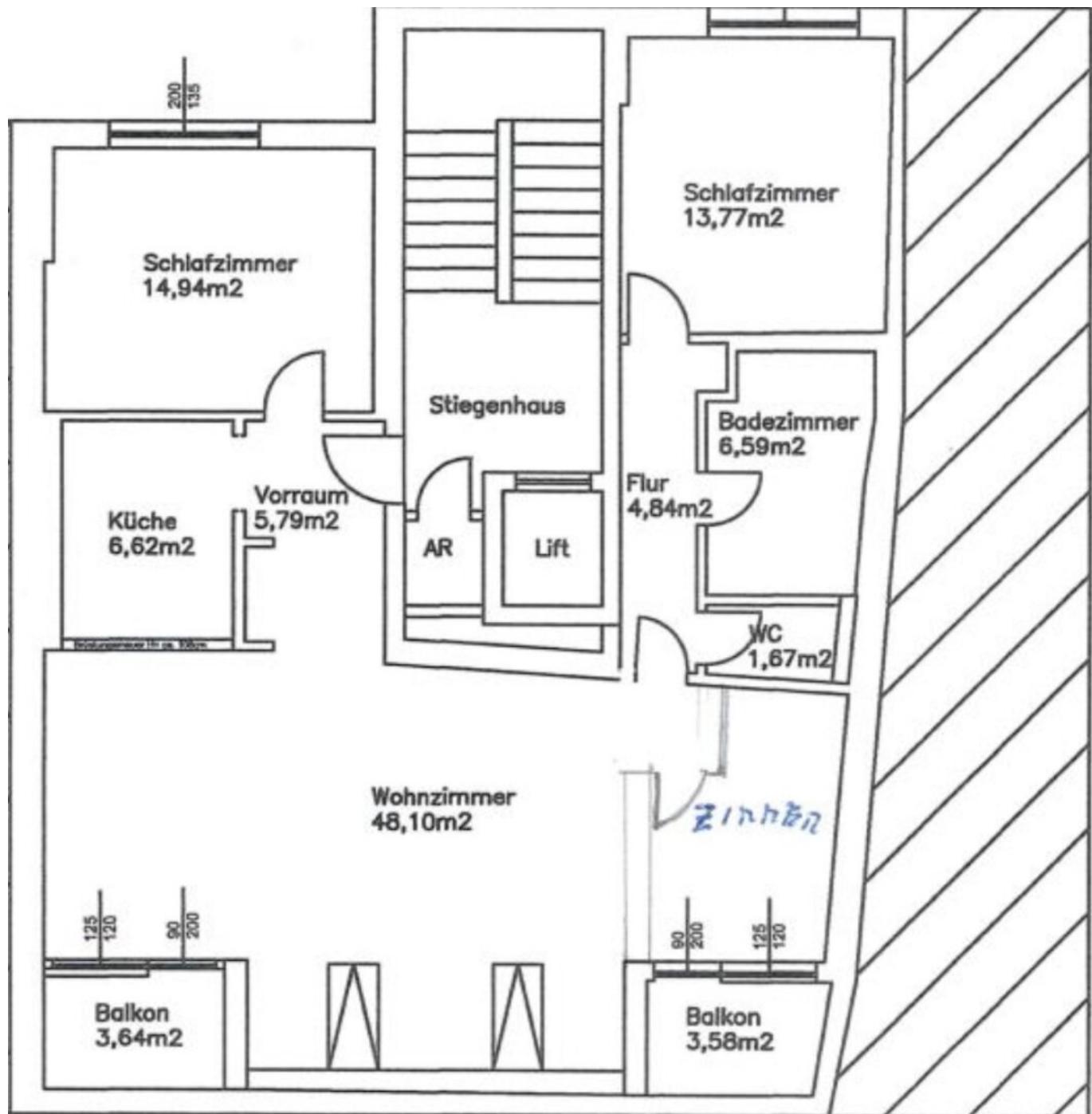








IB  
IMMOBROKER



# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Fernblick – urbanes Wohnen auf höchstem Niveau

Diese elegante 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint Großzügigkeit, Design und City-Nähe auf eindrucksvolle Weise. Auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie stilvollen Wohnkomfort mit außergewöhnlichem Weitblick und zwei sonnigen Balkonen.

### Highlights im Überblick

- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 lichtdurchflutete Zimmer
- zwei Balkone mit beeindruckendem Ausblick
- edles Parkett & hochwertige Fliesen
- offene Design-Wohnküche als Herzstück
- modernes, großzügiges Badezimmer mit Wanne & Dusche
- Top-Infrastruktur und perfekte Verkehrsanbindung

### Wohngefühl mit Niveau

Die offene Wohnküche bildet das Zentrum des Alltags – ideal für Gastgeber und Genießer. Feinste Materialien, durchdachte Raumaufteilung und helle Fensterfronten schaffen ein stilvolles Ambiente. Das Badezimmer lädt mit Wanne und Dusche zum Ankommen und Abschalten ein.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer eignen und viel Platz für individuelle Einrichtung bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, das sich perfekt als Homeoffice oder ruhiger Arbeitsbereich nutzen lässt – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll verbinden möchten.

Das absolute Highlight der Wohnung ist das außergewöhnlich großzügige Wohnzimmer – ein Raum, der Wohnen neu definiert. Durch die großen Dachflächenfenster präsentiert sich der Bereich hell und offen, während die direkte Anbindung an einen Balkon ein unvergleichliches Wohngefühl schafft. Ob stilvolle Lounge-Ecke, gemütlicher Essbereich oder eine zusätzliche Leseecke – hier entsteht ein Lebensraum mit besonderer Wirkung und maximaler Gestaltungsmöglichkeit.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – 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 <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap