

## **IDEALE WG-/ODER FAMILIENWOHNUNG MIT BALKON - TOP 08**



**AREV**  
Immobilien

**Objektnummer: 1937/7645967**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Figulystraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	118,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.250,23 €
Kaltmiete (netto)	898,85 €
Kaltmiete	1.136,57 €
Betriebskosten:	237,72 €
USt.:	113,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien GmbH

Europaplatz 4

4020 Linz

T T: +43 732 605533 361

H M:+43 664 81 85 361

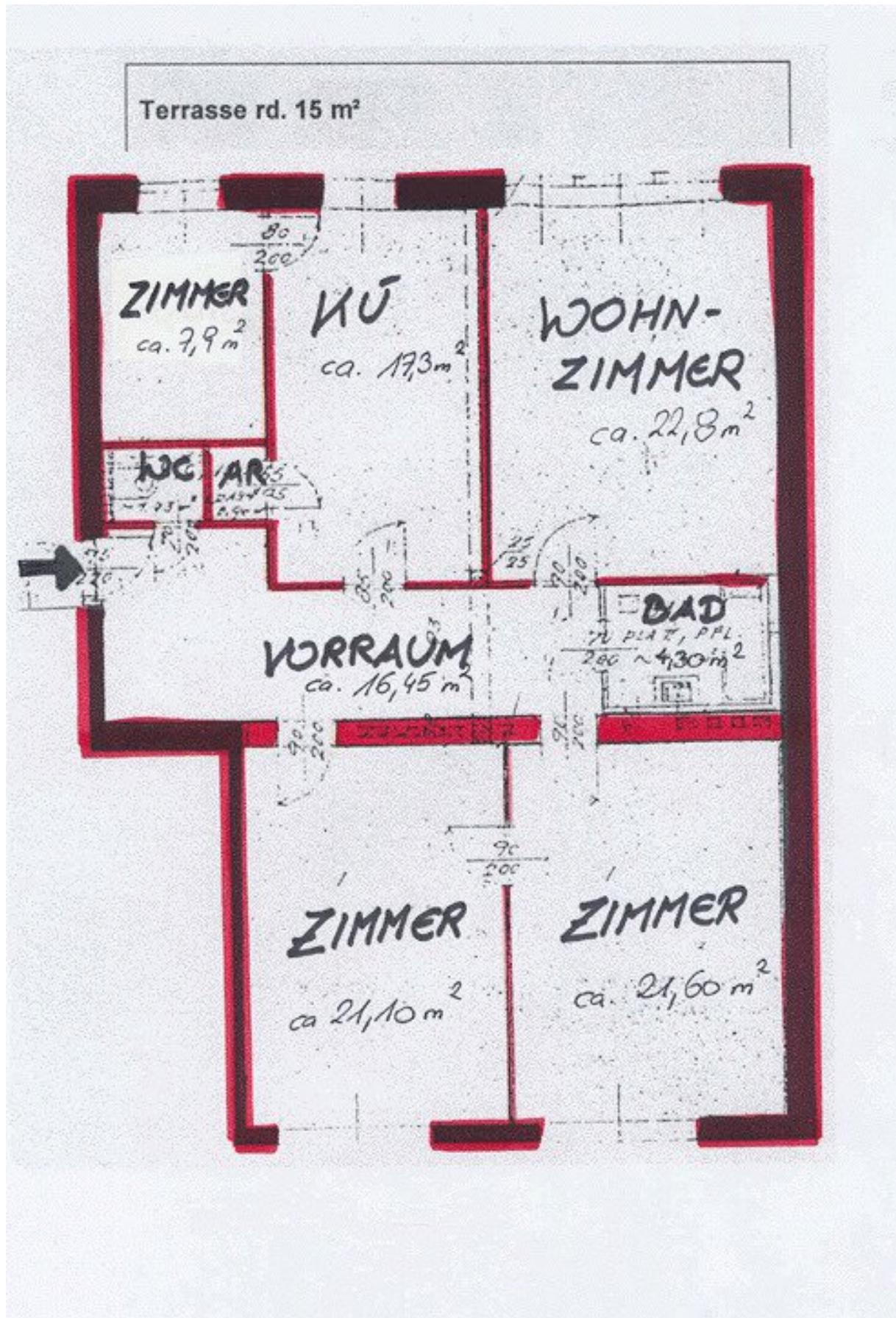
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**AREU**  
Immobilien



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Linz! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage bietet Ihnen nicht nur eine fantastische Wohnfläche von 118,27 m<sup>2</sup>, sondern auch eine ideale Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens miteinander vereint.

Die Wohnung besticht durch ihre offene Wohnküche, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für gesellige Abende und kulinarische Abenteuer bietet. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Ihren Liebsten in Kontakt bleiben – ein perfekter Ort für gemeinsame Mahlzeiten und unvergessliche Erinnerungen.

Die vier lichtdurchfluteten Zimmer bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro – hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen, um Ihr Leben nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Der angrenzende Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick über die Stadt schweifen zu lassen – ein Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause erleichtert und Komfort in Ihren Alltag bringt.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Bus und Straßenbahn sowie den Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Ecken von Linz gelangen.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Schulen bis hin zu Kindergärten – hier sind alle wichtigen Einrichtungen für Familien und Berufstätige gut erreichbar. Auch für Ihre Einkäufe ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe, sodass Sie nie weit fahren müssen, um Ihren Alltag zu meistern.

Für Studierende und akademisch Interessierte ist die Nähe zu Universitäten und höheren Schulen ein weiterer großer Vorteil. Genießen Sie die Vorteile des städtischen Lebens mit einer Wohnung, die Ihnen sowohl Ruhe als auch die Möglichkeit bietet, das kulturelle und soziale Leben in Linz in vollen Zügen zu genießen.

Mieten Sie diese beeindruckende Wohnung für 1.250,23 € und profitieren Sie von einem Lebensstil, der Komfort, Bequemlichkeit und Lebensqualität vereint. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause in Linz aussieht. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu präsentieren!

Heizkosten: werden monatlich mit 121,81 € zzgl. 20 % USt. akontiert

Stromkosten: werden direkt vom jeweiligen Versorungsunternehmen vorgeschrieben

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 <125m  
Apotheke <75m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m  
Schule <150m  
Universität <975m  
Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <100m  
Post <450m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <1.825m  
Flughafen <3.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap