

**Helle Dachgeschoßwohnung in Linz: 3 Zimmer, Balkon
und moderne Ausstattung!**



Objektnummer: 353

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margarethen 39
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	797,50 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	725,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	72,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

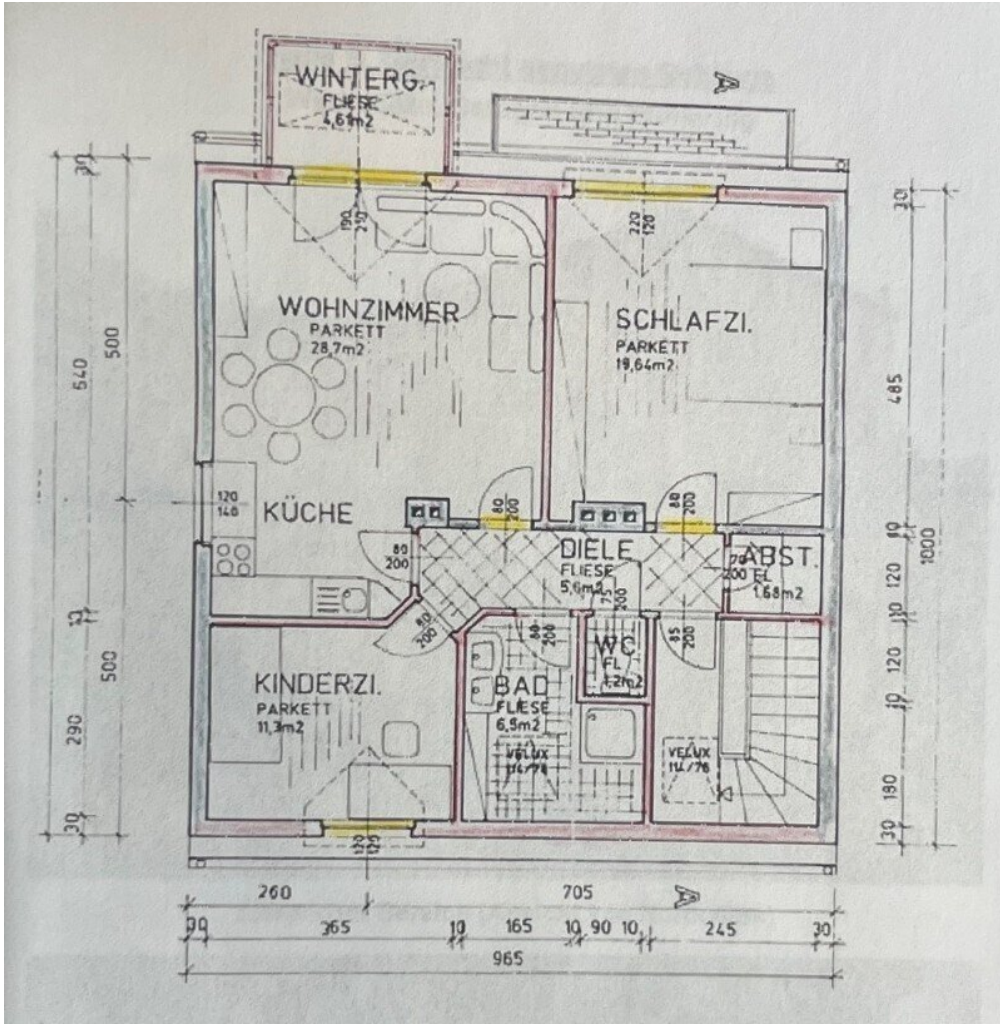
Ihr Ansprechpartner



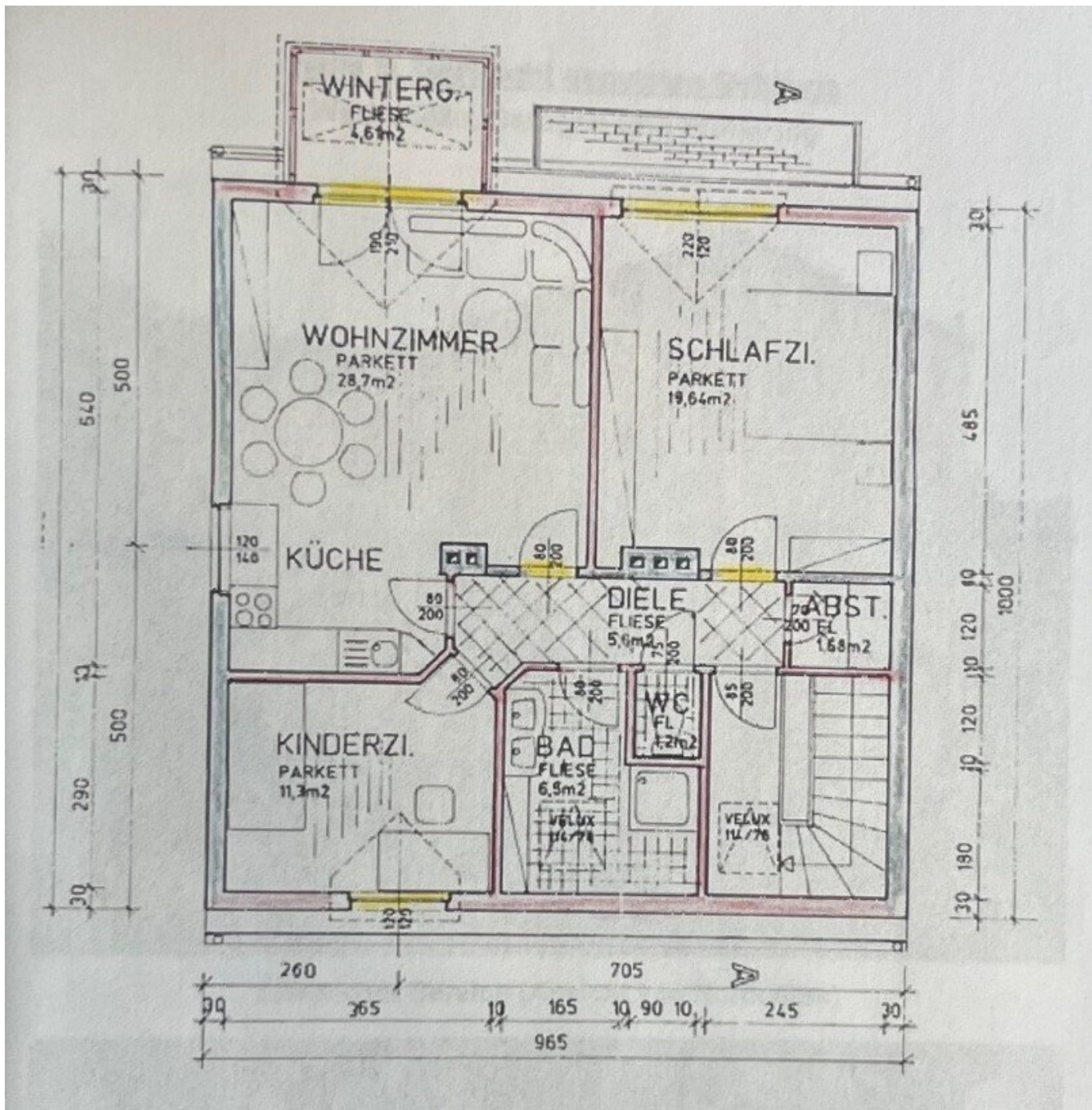
Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8



























Objektbeschreibung

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Im Herzen von Linz, dort wo die Donau ihre ruhige Seite zeigt, erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung, die Wohnen neu definiert. In der begehrten Adresse **Margarethen 39** verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit der stillen Poesie des Margarethner Donaustrands und einer grünen, entschleunigenden Umgebung.

Auf **74,62 m²** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit **drei lichtdurchfluteten Zimmern**, der Raum für Individualität, Rückzug und gemeinsames Leben bietet. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als familiärer Lebensmittelpunkt oder als inspirierender Ort für Berufstätige – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht herein und schaffen eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Wärme – ideal für lange Abende mit Freunden oder ruhige Momente nach einem erfüllten Tag.

Ein besonderes Juwel ist der **sonnige Südbalkon**: Ihr privater Logenplatz über der Stadt. Hier beginnen die Morgen mit Kaffee und Weitblick und enden mit Sonnenstrahlen und Gelassenheit.

Edler **Parkettboden**, zeitlose **Fliesen** und eine effiziente **Gas-Etagenheizung** sorgen für Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das **Badezimmer mit Fenster** überzeugt mit klarer Funktionalität und einer Dusche für den frischen Start in den Tag. Ein gemeinsamer **Wasch- und Trockenraum** rundet den praktischen Wohnkomfort ab.

Auch die Lage spricht für sich: Wilia und Linz Linien Bus bringen Sie rasch in alle Teile der Stadt, während **Kindergärten, Schulen** und charmante Gasthäuser fußläufig erreichbar sind. Urban, lebendig – und doch angenehm entspannt.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Rückzugsort mit Aussicht, ein Platz zum Ankommen und Bleiben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

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://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.375m
Apotheke <1.625m
Klinik <2.325m
Krankenhaus <2.675m

Kinder & Schulen

Kindergarten <100m
Schule <200m
Universität <1.175m
Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung

Supermarkt <1.525m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <2.275m

Sonstige

Bank <1.575m
Geldautomat <1.575m
Post <1.575m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <875m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.050m

Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap