

**Stylisch wohnen in Linz – Dachgeschoss mit Charme & Ruhe, verfügbar ab 01.03.2026**



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

01 Titelbild

**Objektnummer: 3677**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Lerchenfeld 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1989
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	673,00 €
Kaltmiete (netto)	570,86 €
Kaltmiete	673,00 €
Betriebskosten:	102,14 €
Infos zu Preis:	

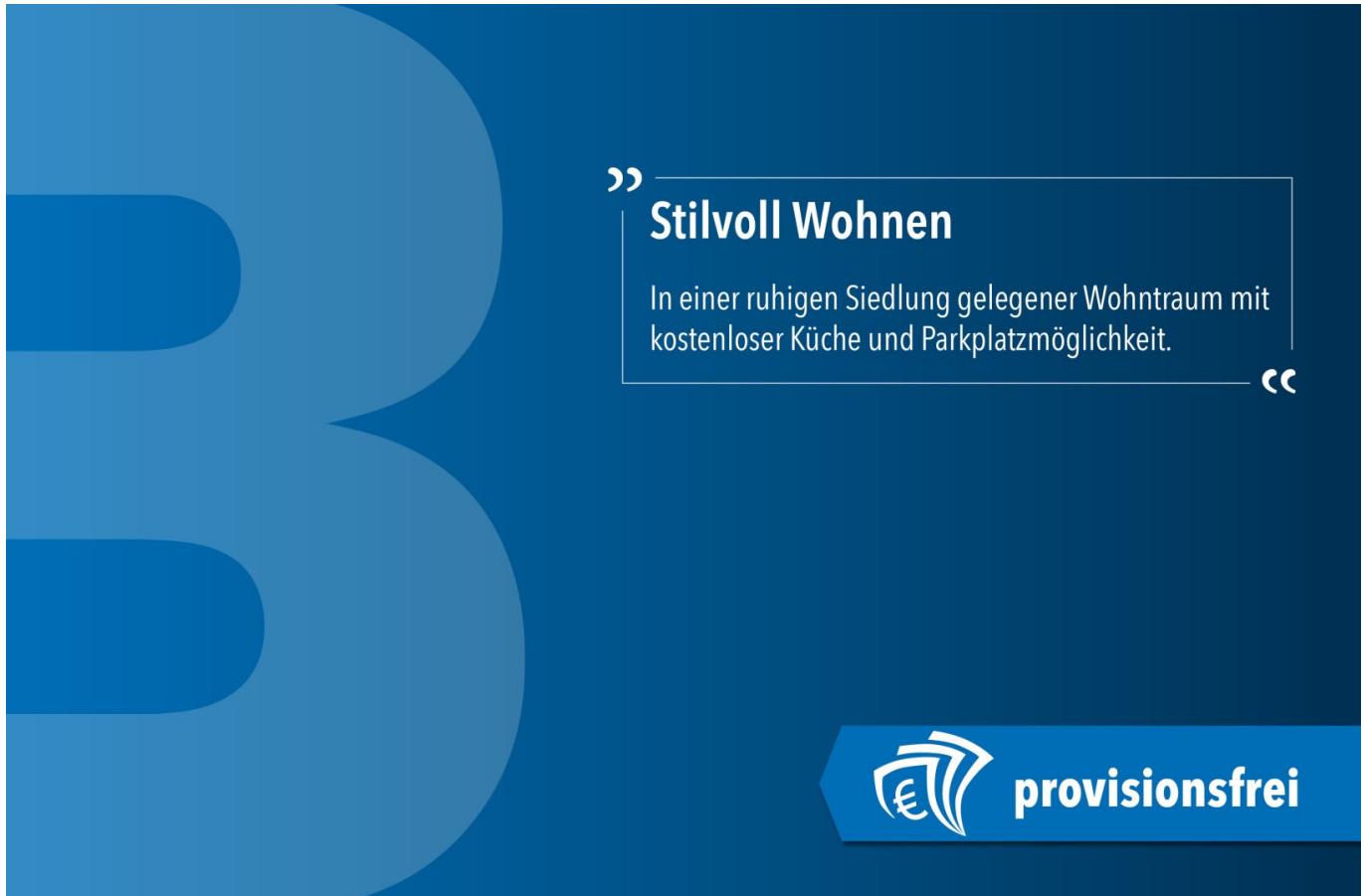
Vertragsabwicklung: € 700,- Parkplatz optional: € 55,- Heizung: € 44,60

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

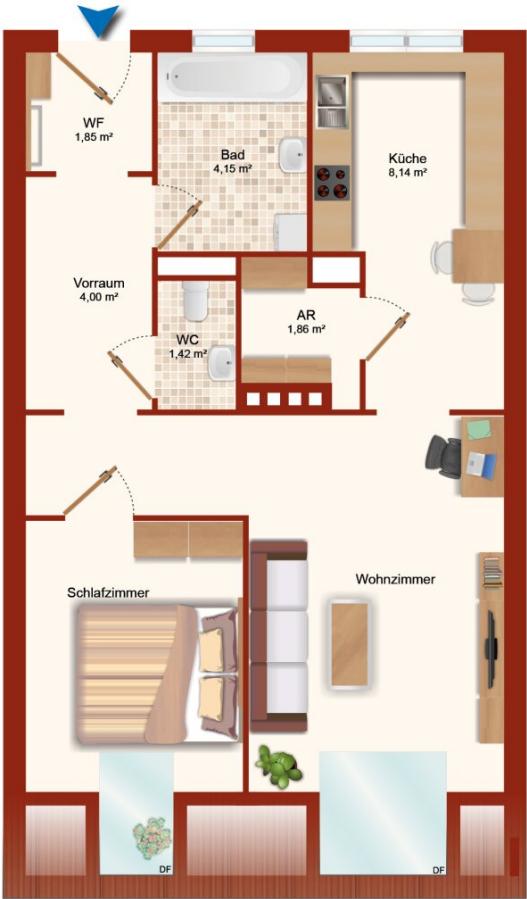
**GGV3 | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH**  
**Q** ggv3.at  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparenz und regelcompliant Engagement, Test07/2025, ggv3.at/6448

**BOSS IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf !





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

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

 48 m<sup>2</sup>  
 2 Zimmer

Am Lerchenfeld 47, 4020 Linz



3. OG  
2. OG  
1. OG  
EG

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

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 Inserat.

# Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

**Du suchst eine ruhige, aber zentrale Wohnung in Linz?**

Dann wirst du diese rund **48 m<sup>2</sup>** große **Dachgeschoß-Oase** lieben!

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, komplett saniert und mit Extras, die das Leben leichter machen.

**Was dich erwartet:**

- 2019 generalsaniertes Gebäude – modern & energieeffizient
- Dachgeschoßwohnung mit gemütlichem Flair
- **niedrige Heizkosten**
- **Moderne Küche & Waschmaschine** kostenlos dabei
- **Kellerabteil (4 m<sup>2</sup>)** für alles, was du nicht täglich brauchst
- Parkplatz direkt vor der Tür (optional für 55 €/Monat)

**Leben in der Balance:**

Hier wohnst du inmitten einer freundlichen Nachbarschaft, mit Grün rundherum – und bist doch schnell in der City.

Bus und Stadtautobahn sind gleich ums Eck.

Einkaufsmöglichkeiten findest du im **Zentrum Muldenstraße** – alles da, was du brauchst.

**Freizeit? Läuft bei dir!**

Ob Joggen im Wasserwald, Spazieren im Hummelhofpark oder Indoor-Sport im Sportpark Lissfeld – alles in Gehweite.

Perfekt für alle, die nach Feierabend **abschalten oder durchstarten** wollen.

**Miete & Vertragsdetails:**

- **Einzug ab 1. April 2026 möglich**
- **5 Jahre befristet (Verlängerung möglich)** – du kannst nach 12 Monaten jederzeit mit 3 Monaten Frist kündigen
- Parkplatz optional um 55 €/Monat
- Vertragsabwicklungskosten trägt der Mieter

## **Besichtigungen ab sofort möglich!**

**Sichere dir jetzt deinen Termin – die Nachfrage ist hoch!**

**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>

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <425m  
Apotheke <425m  
Krankenhaus <300m  
Klinik <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <575m  
Universität <2.600m  
Höhere Schule <2.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <400m

**Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <600m  
Polizei <1.425m

**Verkehr**

Bus <350m  
Straßenbahn <625m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <100m  
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap