

## LINZ: Traumhafte Altbauwohnung mit riesen Raumhöhe



Esszimmer

Objektnummer: 7582/233727

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Gesamtmiete</b>	2.619,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.044,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.381,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,00 €
<b>USt.:</b>	238,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

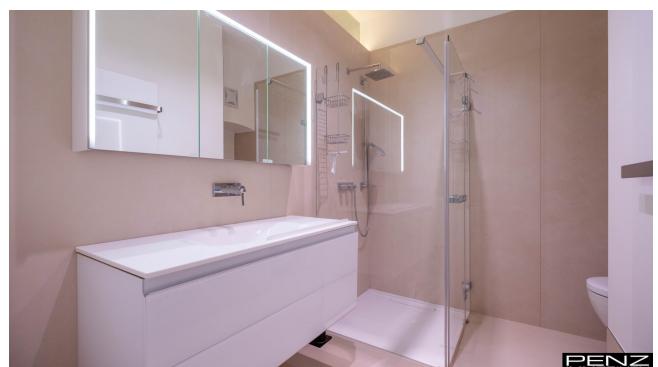


**Maximilian Nowak**

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 LINZ









PENZ  
IMMOBILIEN

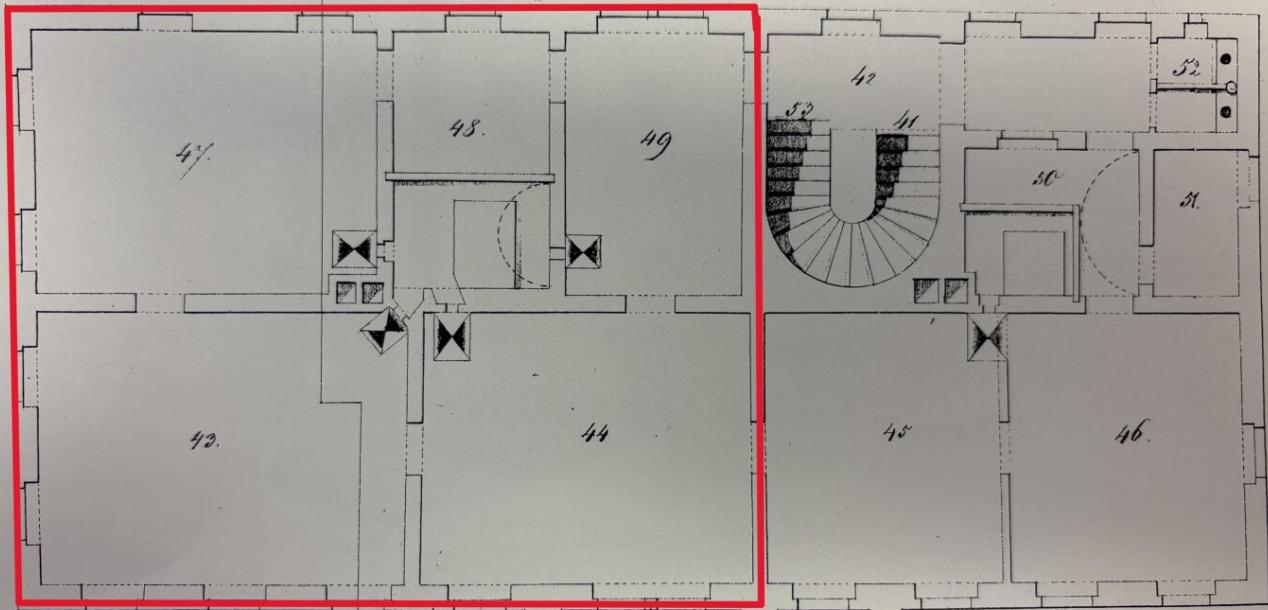


PENZ  
IMMOBILIEN



PENZ  
IMMOBILIEN

*Grundriss*



*Grund des 2ten Stockes*

**PENZ**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese großzügige und modernisierte Wohnung im Herzen von 4020 Linz bietet Ihnen nicht nur 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung spiegelt die Exklusivität und die erstklassige Ausstattung dieser Immobilie wider. Hier erwarten Sie helle, lichtdurchflutete Räume, die mit hochwertigen Materialien wie Fliesen, Holz-Stuck und Fischgrät-Parkett ausgestattet sind. Die Raumhöhe beträgt hier repräsentative 4,2m! Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und Wohlbefinden, während der Kamin an kühlen Abenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Die moderne Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Highlight für alle Hobbyköche. Sie bietet ausreichend Stauraum und ist ideal für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie. Vom Südbalkon aus genießen Sie einmal den Stadtblick und einmal in den zugehörigen Park ins Grüne – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Frühstück in der Sonne zu beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes Bad das Ihnen den nötigen Komfort bietet.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre neue Oase.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie alle Annehmlichkeiten der Stadt schnell erreichen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schulen, Universitäten und Einkaufszentren.

Ob Sie in der Nähe Ihrer Familie wohnen oder einfach nur die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten, diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Rückzug in Ihre private Wohlfühloase.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap