

**Charmante 2,5-Zimmer-Altbauwohnung Nähe Linzer Bahnhof zu vermieten!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6271/22724**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	61,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamt miete</b>	779,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	529,50 €
<b>Kaltmiete</b>	708,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,68 €
<b>USt.:</b>	70,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

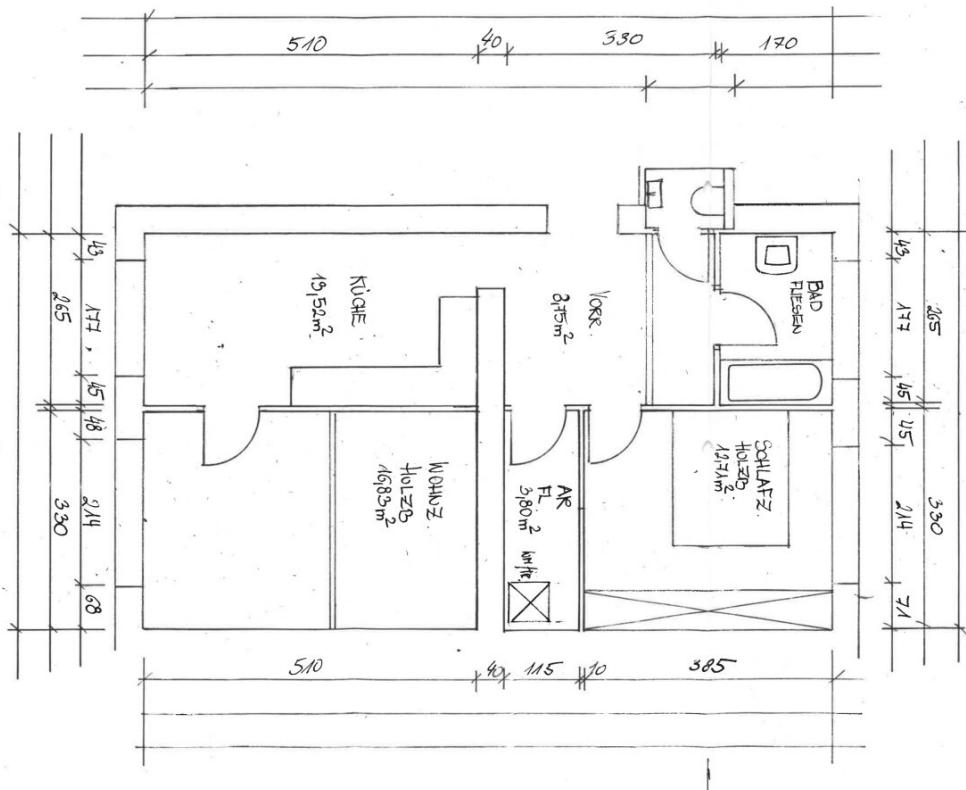
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05









TOP 2|R

# Objektbeschreibung

Generalsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit guter Infrastruktur in Linz zu vermieten!

Diese großzügige, ca. 61,80 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoß und überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, von dem aus nahezu alle Räume getrennt begehbar sind. Ein helles Wohnzimmer, ein großzügiger Essbereich mit moderner Einbauküche (bereits im Mietpreis inkludiert) sowie ein gemütliches Schlafzimmer bieten ein angenehmes Wohnambiente. Das Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab. Helle, lichtdurchflutete Räume sorgen für ein besonders behagliches Wohngefühl.

Einerseits die großartige Verkehrslage als auch die Nähe zum Linzer Zentrum gewährleisten fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Je nach Verfügbarkeit und Bedarf können Freiparkplätze um € 50,00 inkl. Betriebskosten und USt direkt vor dem Haus angemietet werden.

## KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 582,45 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 196,55 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 779,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung & Strom)

Die monatlichen Kosten für Heizung und Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap