

## **Schöne 3 Zimmerwohnung mit Küche - WG geeignet**



**Küche**

**Objektnummer: 452**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freistädter Straße 123
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,84
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	766,81 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	141,37 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

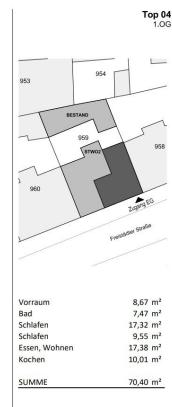
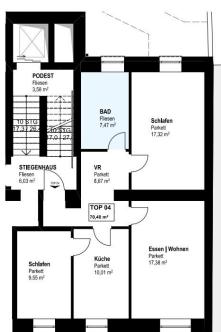


**Ing. Stefan Pichler**

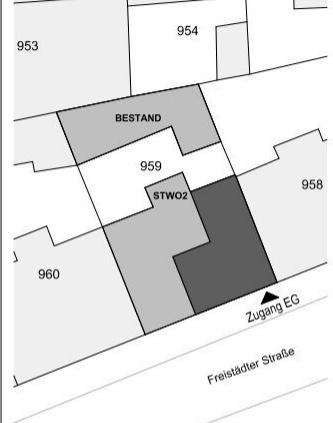
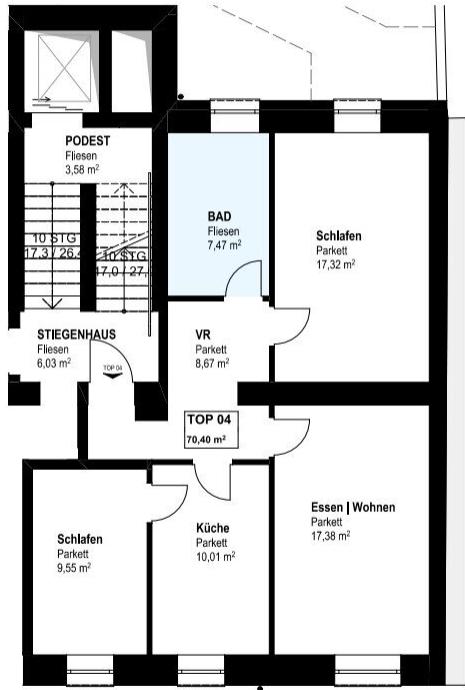
SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels







**Top 04**  
1.OG



Vorraum	8,67 m <sup>2</sup>
Bad	7,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,55 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	17,38 m <sup>2</sup>
Kochen	10,01 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>70,40 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der sanierten Wohnhausanlage in der Freistädterstraße 123 in Linz-Urfahr. Der Standort zeichnet sich durch seine tolle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wie auch an den Individualverkehr aus. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70,4 m<sup>2</sup> befindet sich im 1.OG und wurde 2024 saniert (Zweitbezug nach Sanierung). Die Wohnung ist mit Parkettboden und Fliesenbelag sowie einer nagelneuen Tischlerküche ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über die 2019 neu eingeleitete Fernwärmeheizung.

Die Wohnfläche von ca. 70,40 m<sup>2</sup> teilen sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer ~ 17,38 m<sup>2</sup>
- Küche ~ 10,01 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ~ 17,32 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ~ 9,55 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und WC ~ 7,47 m<sup>2</sup>
- Vorräum ~ 8,67 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus ist der Wohnung natürlich ein Kellerabteil zugeordnet.

**Verfügbarkeit der Wohnung:** ab 01.03.2026

Vertragsdauer befristet auf 4 Jahre (beinhaltet Mindestmietdauer v. 12 Monate)

Die Strom- und Heizkosten werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet und sind in der angeführten Gesamtmiete in Höhe von € 999,00 noch nicht enthalten!.

**ACHTUNG: Es ist zwingend erforderlich das zumindest ein Mieter Hauptwohnsitz anmeldet!**

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <300m  
Klinik <1.675m  
Krankenhaus <1.900m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m  
Schule <275m  
Universität <1.125m  
Höhere Schule <1.650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <300m

#### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <1.075m  
Polizei <1.475m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <400m  
Flughafen <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap