

# **Urbanes Wohnen in der Innenstadt - 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Küche**

**Objektnummer: 5908/1717**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1931
<b>Nutzfläche:</b>	79,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 96,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	789,49 €
<b>Kaltmiete</b>	954,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,45 €
<b>USt.:</b>	95,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

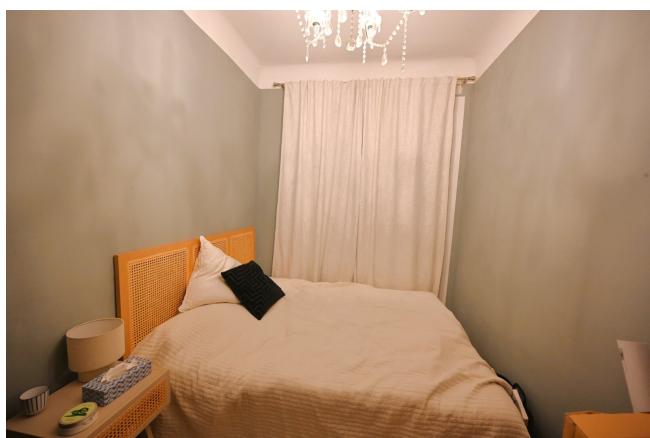
## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz







Grundriss  
Bettleichtestr. 1b/11/4

WFL 4000  
1:100 m<sup>2</sup>

84,98 m<sup>2</sup>  
Gesamt 84,98 m<sup>2</sup>  
B 10,00 m D 8,00 m



# Objektbeschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung in der Linzer Innenstadt bietet urbanes Wohnen in bester Lage! Direkt neben der beliebten Landstraße gelegen, genießen Sie hier die Vorteile einer exzellenten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnstation befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine optimale Anbindung.

## Highlights der Wohnung:

- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer: Schlafzimmer, Durchgangszimmer, Wohnzimmer
- separate Küche (kann ohne Geschirrspüler kostenlos übernommen werden)
- Balkon mit Nordwest-Ausrichtung in den ruhigen Innenhof – perfekt für entspannte Stunden
- Tageslicht Bad und WC
- Perfekt für Paare, Wohngemeinschaften oder junge Familien

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre Innenhoflage mit Balkon – ein echtes Juwel inmitten der Stadt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohntraum begeistern!

## Kostenhinweis:

Die Strom- und Heizkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

## Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at) - Mobil 0664 18 774 96

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mieter die Vorlage eines**

**Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (<https://www.csv.at/csv-auszug/infopass-mieter>) verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig Euro 243,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap