

## **URBANES WOHNEN - 2 ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE UND NEUER KÜCHE - TOP 10**



**Objektnummer: 1937/7645980**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	60,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.032,06 €
Kaltmiete (netto)	780,00 €
Kaltmiete	938,24 €
Betriebskosten:	158,24 €
USt.:	93,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

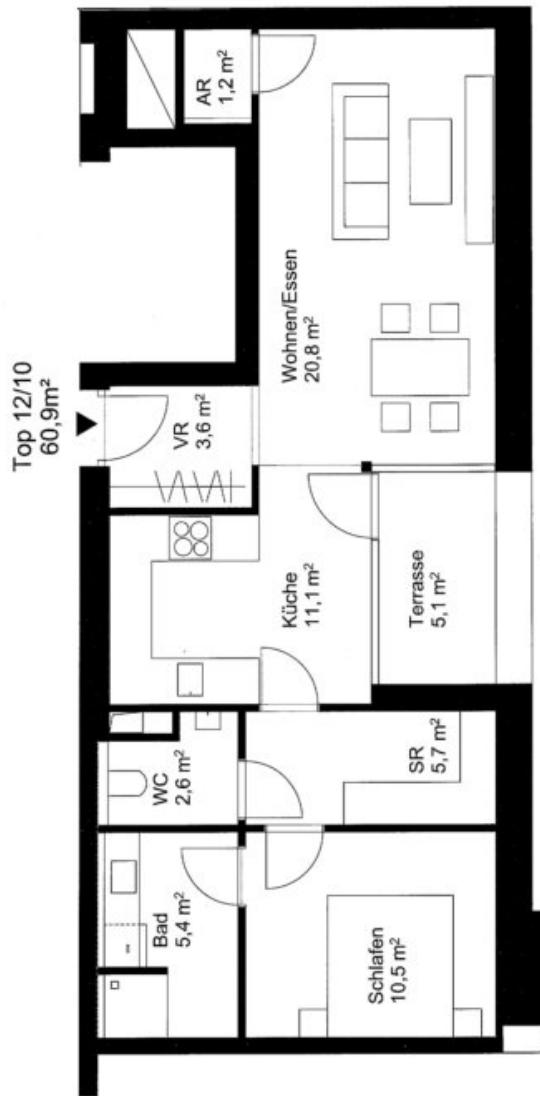
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Sandgasse 12, TOP 12/10  
Grundrissplan mit Einrichtungsvorschlag

Beilage .1



**RL** Immobilien

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Linz!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf 60,87 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein modernes und komfortables Wohnen benötigen. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.

Eine neue Küche wird vom Vermieter eingebaut.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bietet, sondern auch einen perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einer Tasse Kaffee oder einem guten Glas Wein die frische Luft und die Aussicht genießen.

Die Wohnung befindet sich in einer idealen Lage im 4020 Linz, die Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell in alle Teile der Stadt. Dies ist besonders vorteilhaft für Pendler oder für diejenigen, die die Freizeitmöglichkeiten der Umgebung erkunden möchten.

Die Infrastruktur rund um Ihre neue Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, sodass Sie sich stets gut versorgt fühlen können. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen, einer Universität und höheren Schulen, was die Wohnung besonders attraktiv für junge Familien macht.

Auch für Ihre Einkäufe ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung, sodass Sie Ihre Besorgungen bequem und zeitsparend erledigen können.

Mit einer monatlichen Miete von 1.032,06 € bietet diese Wohnung nicht nur ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch die Möglichkeit, in einer lebendigen und dynamischen Stadt zu wohnen, die kulturell und kulinarisch viel zu bieten hat.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern und entdecken Sie, wie Ihr neues Leben in Linz aussehen könnte. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Heimat vorzustellen!

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <475m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m  
Schule <150m  
Universität <800m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <825m

### **Sonstige**

Bank <400m  
Geldautomat <400m  
Post <650m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <1.475m  
Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap