

**Neu ausgemalte Gartenwohnung mit NEUER KÜCHE,  
Südost-Ausrichtung & Garagenplatz**



Wohnküche

**Objektnummer: 5908/1719**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	71,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Gesamtmiete	1.199,40 €
Kaltmiete (netto)	896,00 €
Kaltmiete	1.086,27 €
Betriebskosten:	190,27 €
USt.:	113,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH







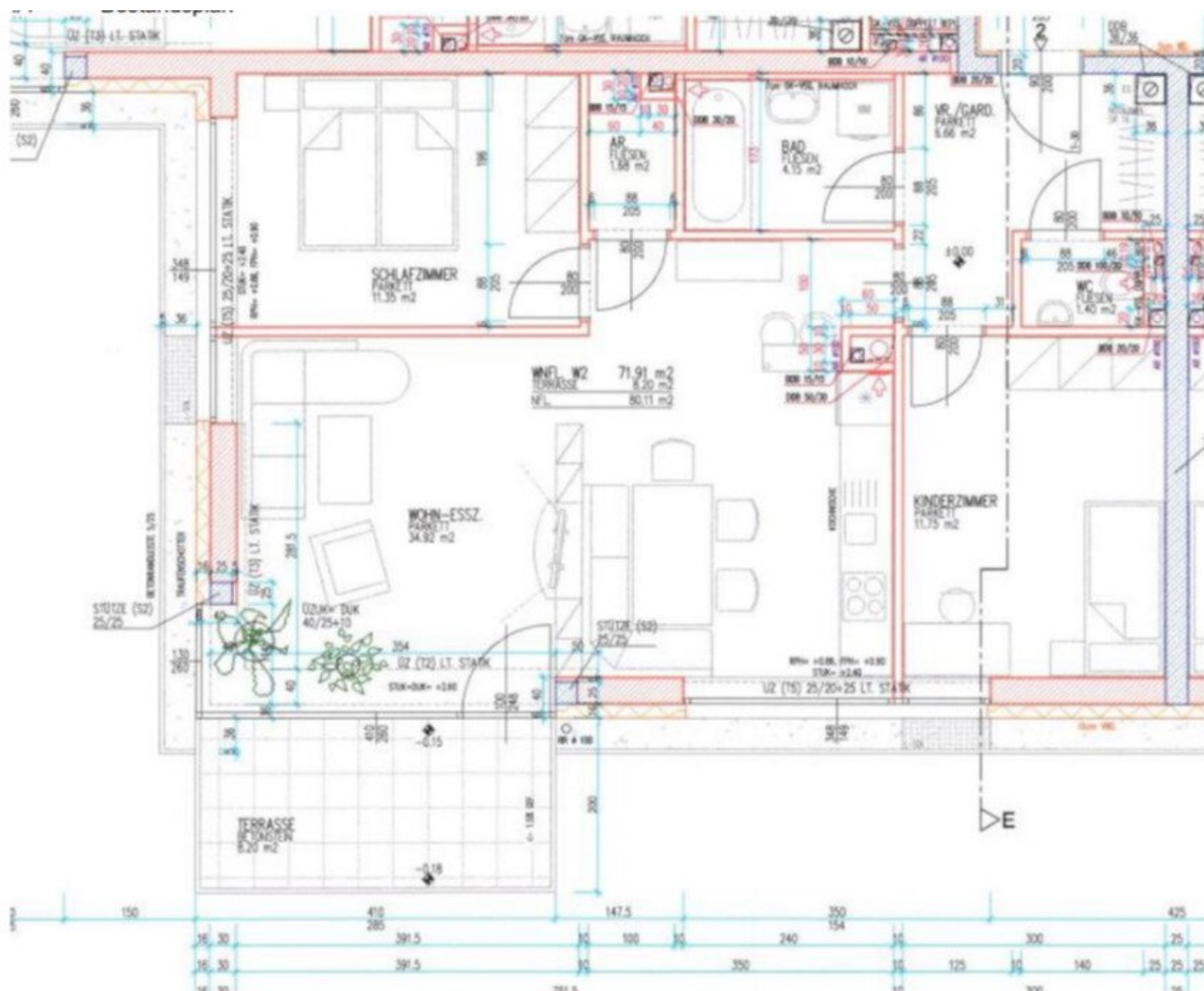












## Objektbeschreibung

Diese attraktive Gartenwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> in der **Stechergasse in Linz** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen **großzügigen Eigengarten** mit **Südost-Ausrichtung**. Die Kombination aus zentraler Lage und privatem Grünraum macht dieses Zuhause zu einer besonderen Gelegenheit für Paare, Familien oder Ruhesuchende. Die große Fensterfront im Wohn/Esszimmer mit Blick in den Garten sorgt für Offenheit.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügige Wohnküche (ca. 35 m<sup>2</sup>)** - es wird bis zum Mietbeginn eine NEUE Küche eingebaut
- **2 Schlafzimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- **Garten mit SüdOst Ausrichtung**
- **Modernes Badezimmer** – mit Badewanne
- **Separates WC mit Waschbecken**
- **Geräumiger Vorraum & praktischer Abstellraum**
- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- **Barrierefreier Zugang**
- **Kellerabteil & Garagenparkplatz**

**Folgende Sanierungen werden bis Mietbeginn durchgeführt:**

- **Malerei** der gesamten Wohnung



- **neue Küche** inkl. Geräte
- **Grundreinigung** der gesamten Wohnung
- Einbau **Duschtrennwand** bei der Badewanne

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen und gepflegten Wohnanlage** und bietet sowohl Komfort als auch eine hohe Lebensqualität.

#### **Lage:**

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Ruhelage am beliebten Bindermichl mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung in das Linzer Stadtgebiet. Die Lage bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Hummelhofbad, Hummelhofwald, Laufstrecken direkt vor der "Tür"). Nahversorger, Schulen, sowie ein Kindergarten und diverse Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestellen Landwiedstraße und Ramsauerstraße sind nur wenige Gehminuten entfernt.

#### **Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten 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 - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern 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 verlangt. Der Parkplatz ist verpflichtend anzumieten.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergibt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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 <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap