Helle Dachgeschoßwohnung in Linz: 3 Zimmer, Balkon und moderne Ausstattung! Donaustrand und Park vorm Haus!!!



Objektnummer: 354

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margarethen 39
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,14
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	725,00 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	90,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



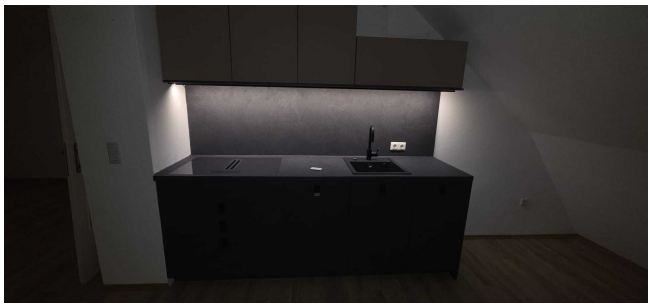
Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 Gm
Klosterstraße 8
4020 Linz

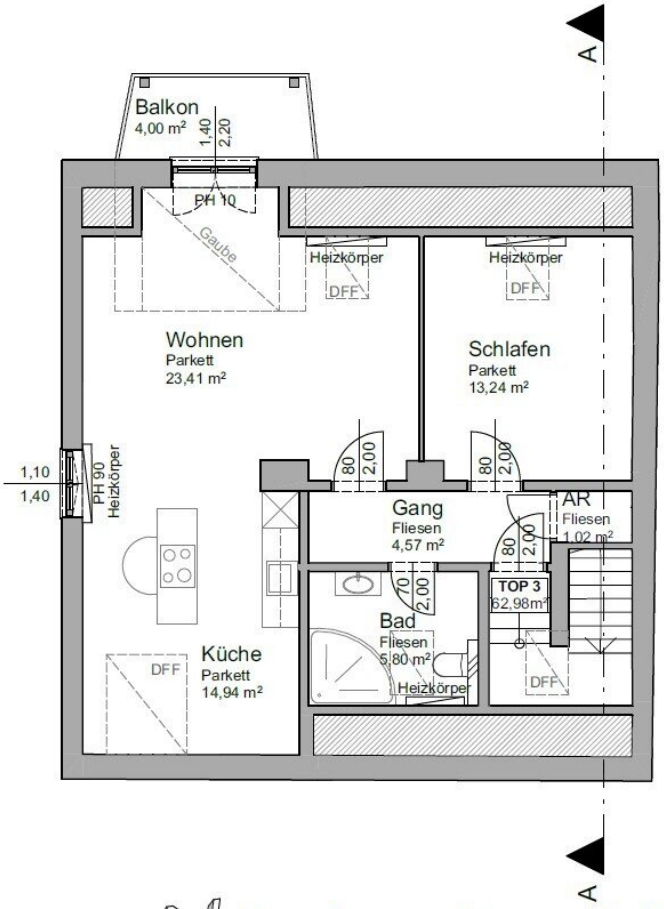
T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

Gerne stehe ich Ihnen für weit chtigungstermin zur Verfügung.









Dachgeschoss 1:100

Wohnnutzfläche TOP 3: 62,98m²



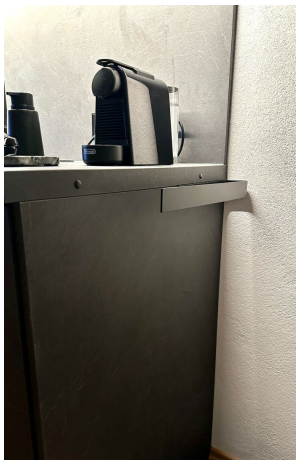






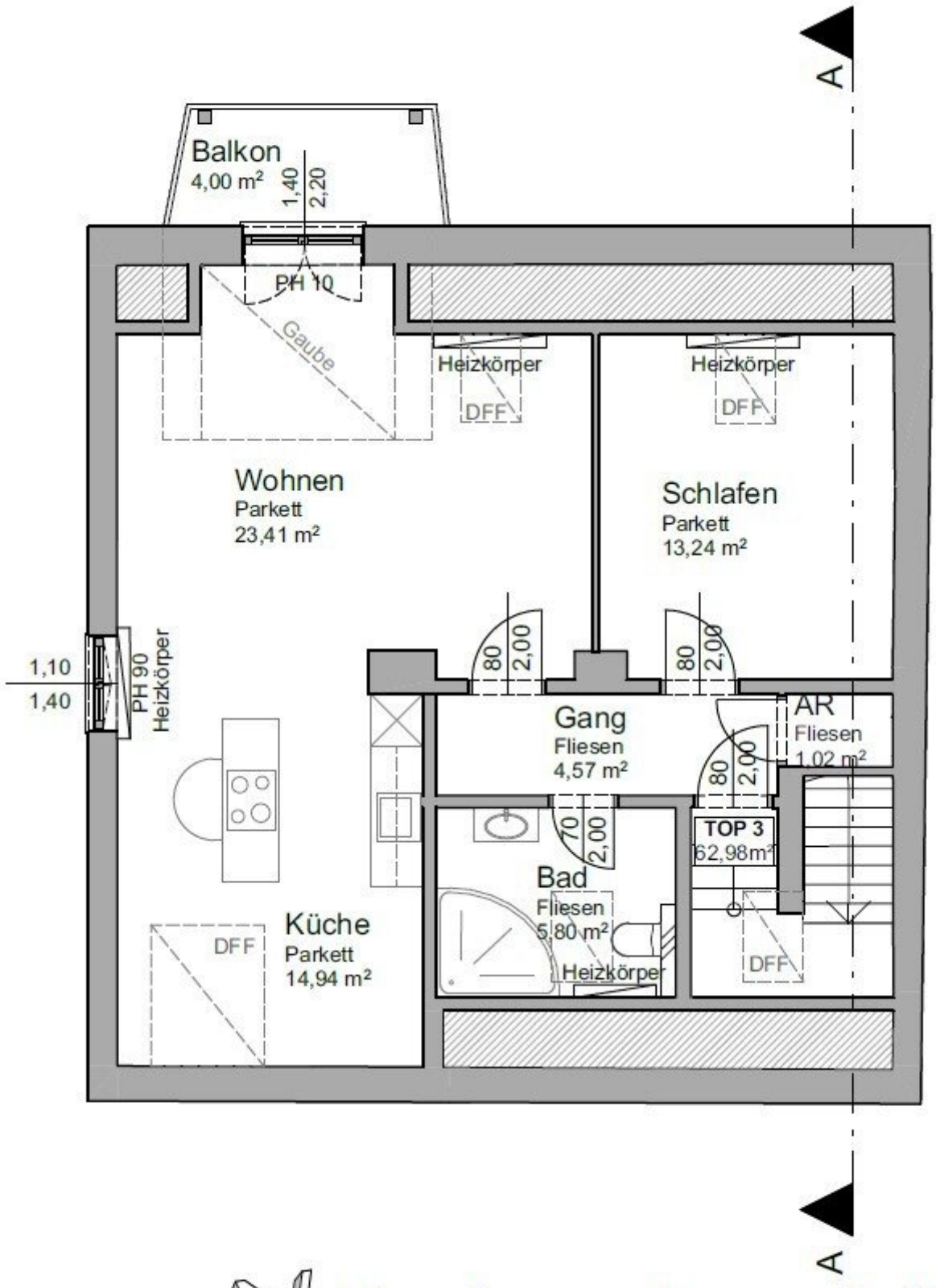












Dachgeschoss 1:100

Wohnnutzfläche TOP 3: 62,98m²






Serie | 4
BOSCH
Aus
Intensiv trocknen
Schon-trocknen
Zeitprogramm Trocknen
Iron Assist
Fein/Seide
Wolle
Schleudern/ Abpumpen
Baumwolle
Eco 40-60
Pflegeleicht
Schnell/Mix
Sportswear
Extra Kurz 15'/ Wash & Dry 60'
Spülen
1400
60°
1:25
Trocknen
Temp. °C
Schleu-dern
Vor-wäsche
Bügel-leicht
Speed Perfect
Fertig in
Start/ Nachlegen
AutoDry
Wash & Dry 9/5 kg





© JOKA / W.L. Jordan GmbH













Objektbeschreibung

Ab 01.01.2027 verfügbar:

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Im Herzen von Linz, dort wo die Donau ihre ruhige Seite zeigt, erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung, die Wohnen neu definiert. In der begehrten Adresse **Margarethen 39** verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit der stillen Poesie des Margarethner Donaustrands und einer grünen, entschleunigenden Umgebung.

Auf **62,98 m²** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit **zwei lichtdurchfluteten Zimmern**, der Raum für Individualität, Rückzug und gemeinsames Leben bietet. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als familiärer Lebensmittelpunkt oder als inspirierender Ort für Berufstätige – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht herein und schaffen eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Wärme – ideal für lange Abende mit Freunden oder ruhige Momente nach einem erfüllten Tag.

Ein besonderes Juwel ist der **sonnige Südbalkon**: Ihr privater Logenplatz über der Stadt. Hier beginnen die Morgen mit Kaffee und Weitblick und enden mit Sonnenstrahlen und Gelassenheit.

Edler **Parkettboden**, zeitlose **Fliesen** und eine effiziente **Gas-Etagenheizung** sorgen für Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das **Badezimmer mit Fenster** überzeugt mit klarer Funktionalität und einer Dusche für den frischen Start in den Tag. Ein gemeinsamer **Wasch- und Trockenraum** mit nagelneuer Wasserenthärtungsanlage, komplett neuem Hauswasserfilter und einer allgemein nutzbaren Waschmaschine rundet den praktischen Wohnkomfort ab.

Auch die Lage spricht für sich: Wilia und Linz Linien Bus bringen Sie rasch in alle Teile der Stadt, während **Kindergärten, Schulen** und charmante Gasthäuser fußläufig erreichbar sind. Urban, lebendig – und doch angenehm entspannt. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf der gegenüberliegenden Straßenseite, hier ist immer Platz und es gibt keine Parkgebühren.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Rückzugsort mit Aussicht, ein Platz zum Ankommen und Bleiben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

Diese Wohnung wird ab 1.1.2027 verfügbar - davor sind bereits aber Besichtigungen möglich - lassen Sie sich aber bereits jetzt gerne vormerken, damit Sie dann zu den ersten gehören, die diese Wohnung besichtigen können. Detailfotos folgen in Kürze!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.375m
Apotheke <1.625m
Klinik <2.325m
Krankenhaus <2.675m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <100m
Universität <1.175m
Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung
Supermarkt <1.525m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <2.275m

Sonstige
Bank <1.575m
Geldautomat <1.575m
Post <1.575m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <875m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.050m
Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap