

**Traumhaftes Wohnen in Linz: Gemütliche  
Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Garten und Ruhelage!**



**Objektnummer: 355**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

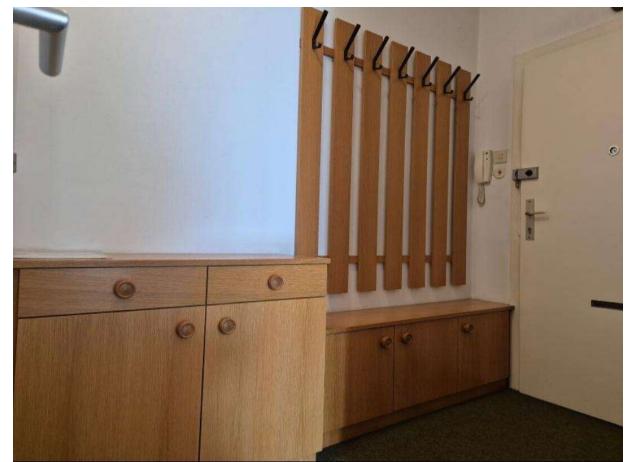
Adresse	Gärtnerstraße 13
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,78 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	40,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 111,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Gesamtmiete	647,94 €
Kaltmiete (netto)	530,00 €
Kaltmiete	589,04 €
Betriebskosten:	59,04 €
USt.:	58,90 €
Provisionsangabe:	

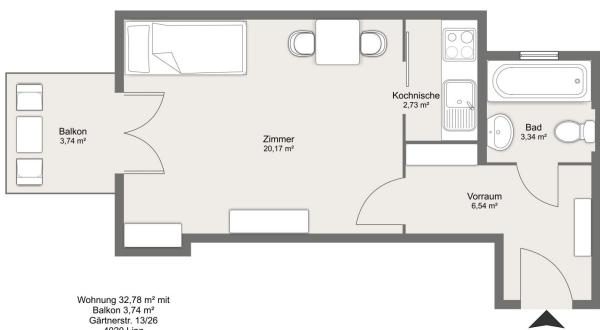
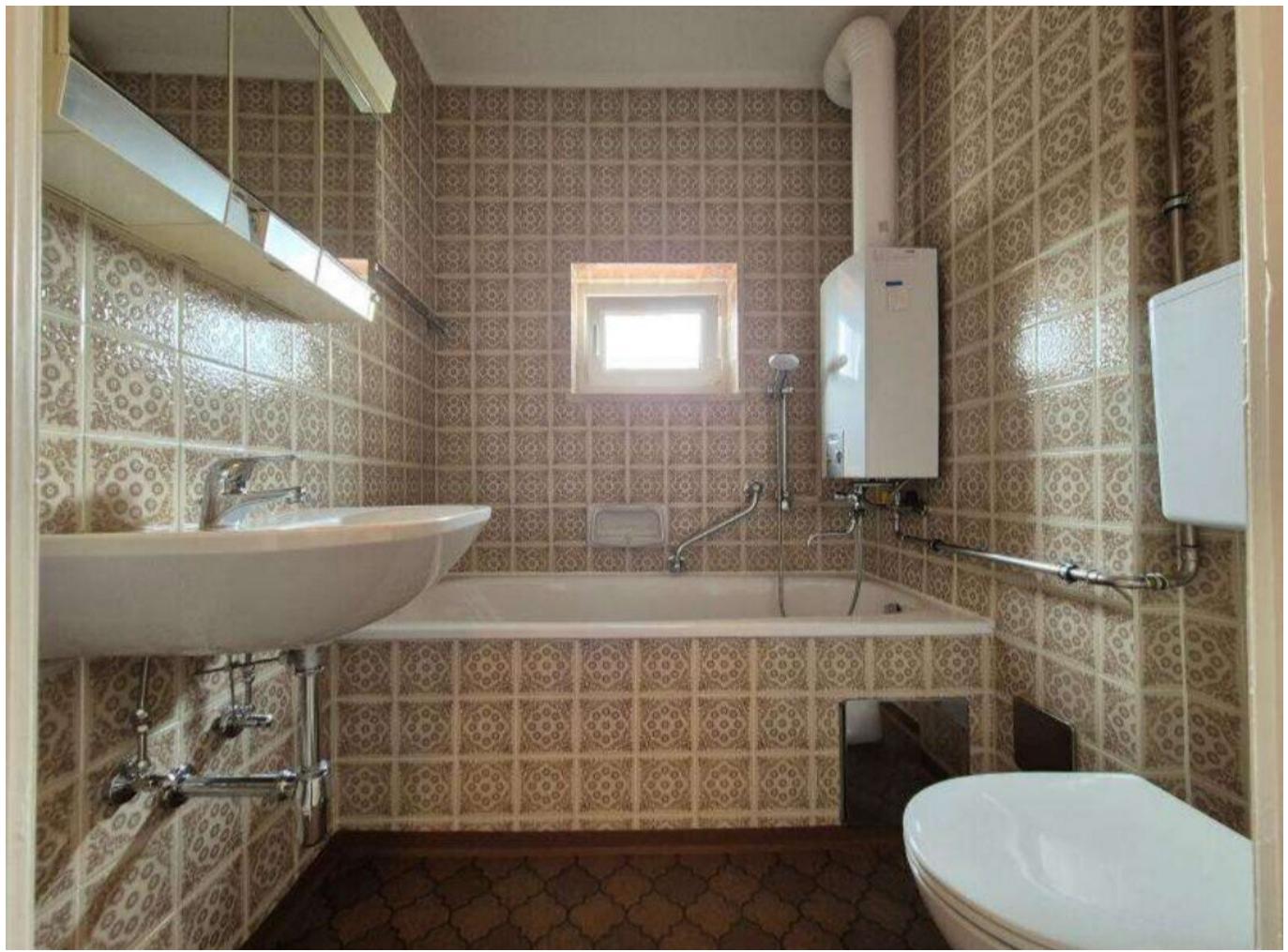
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



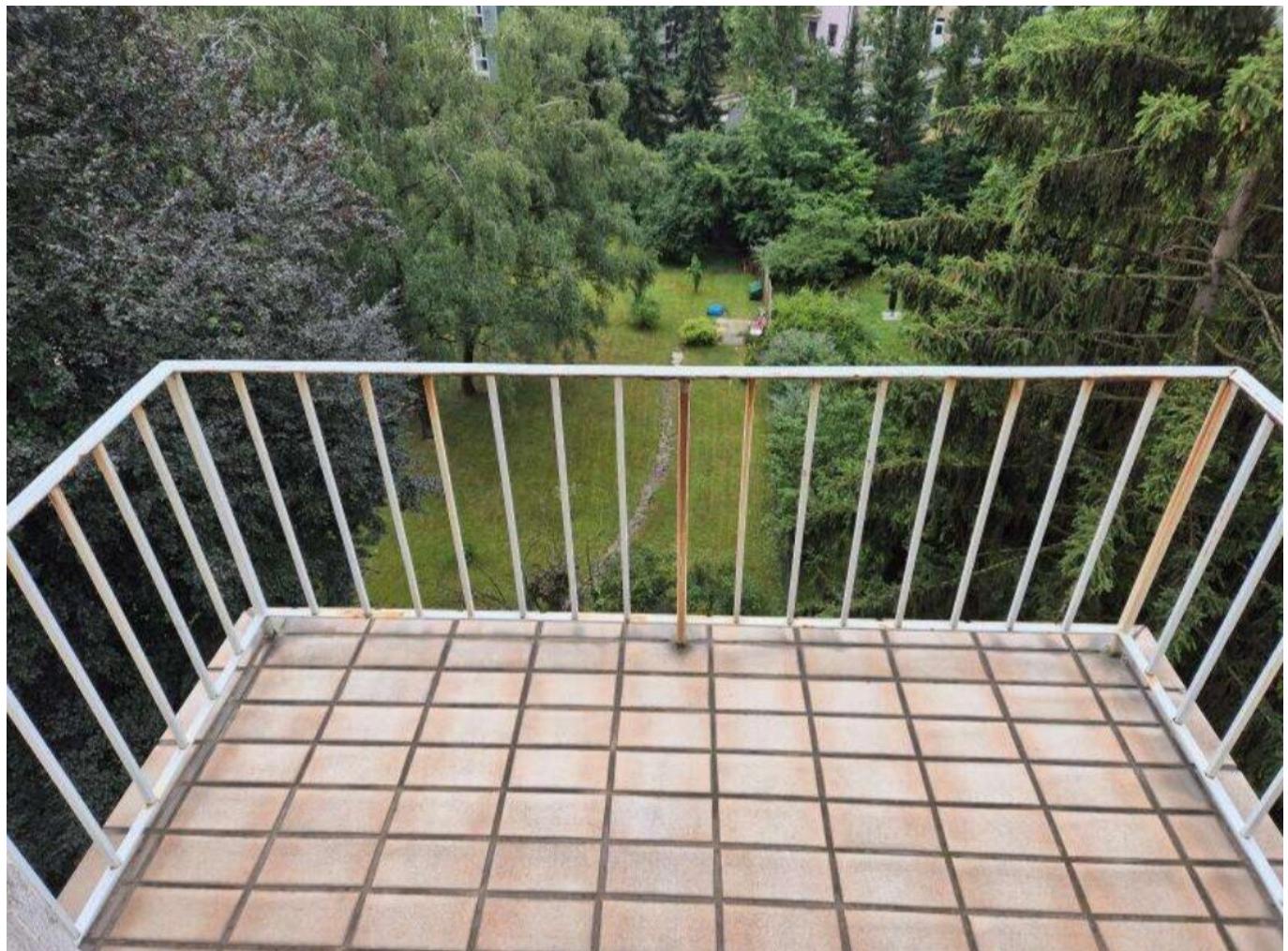








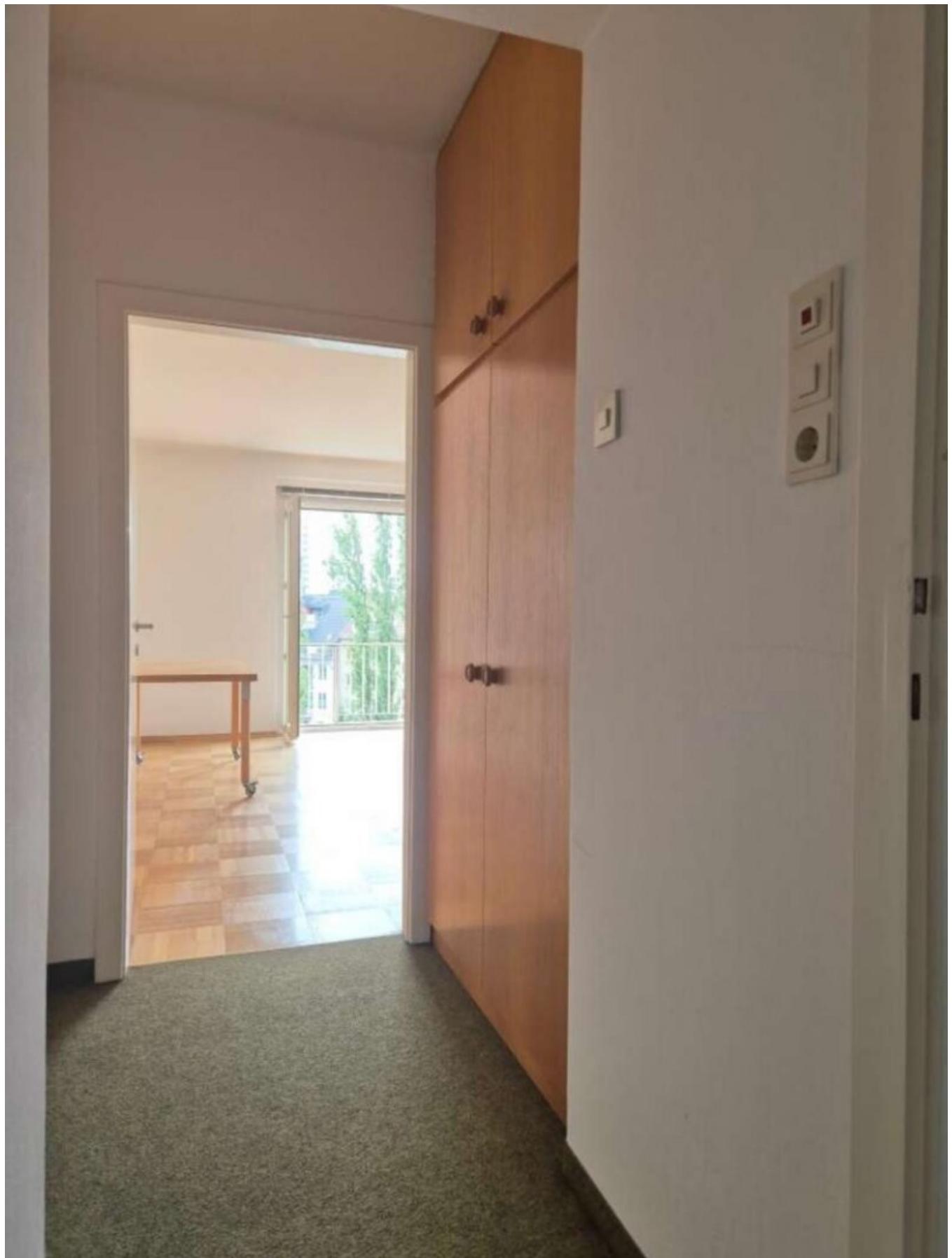


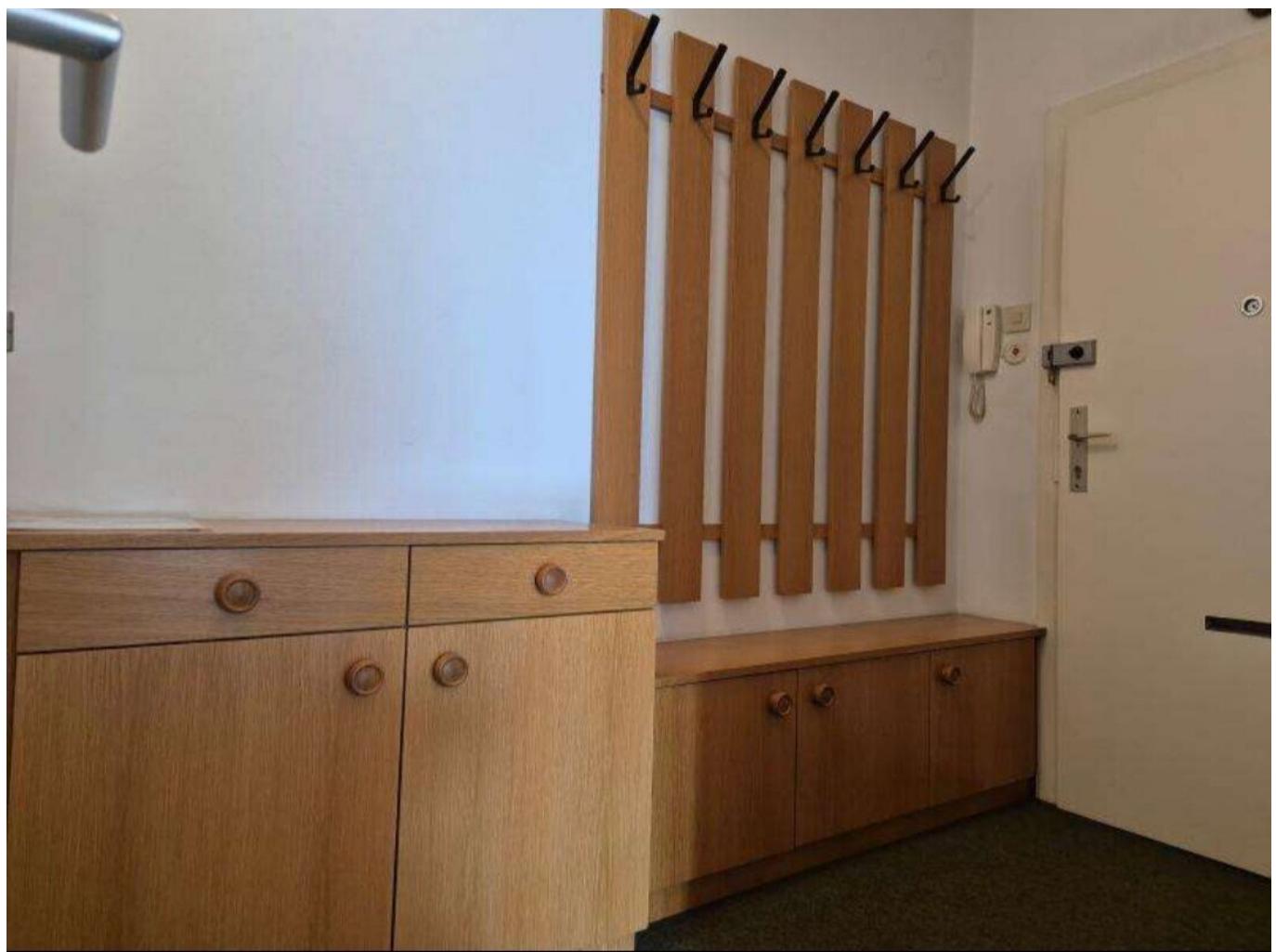


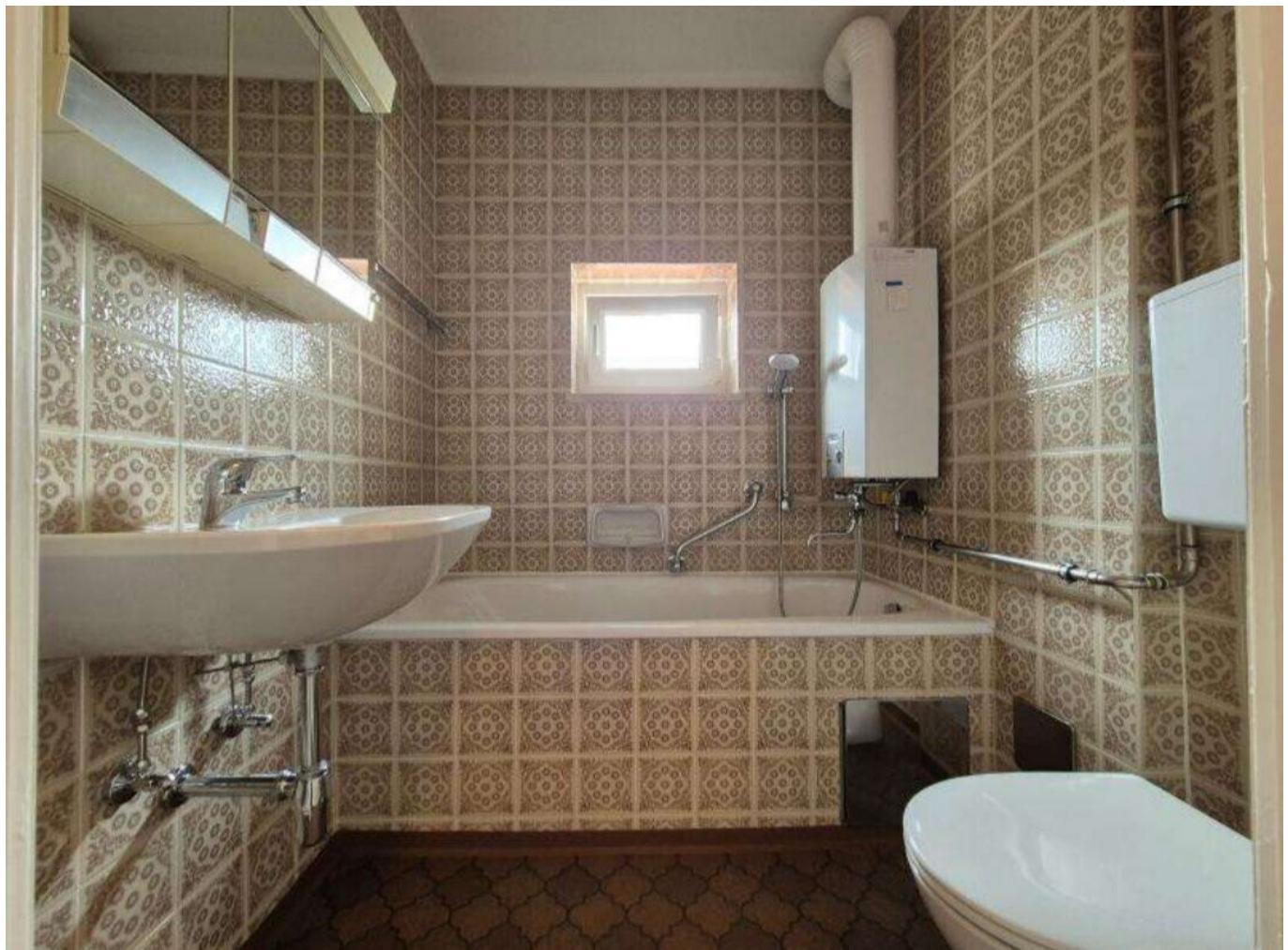


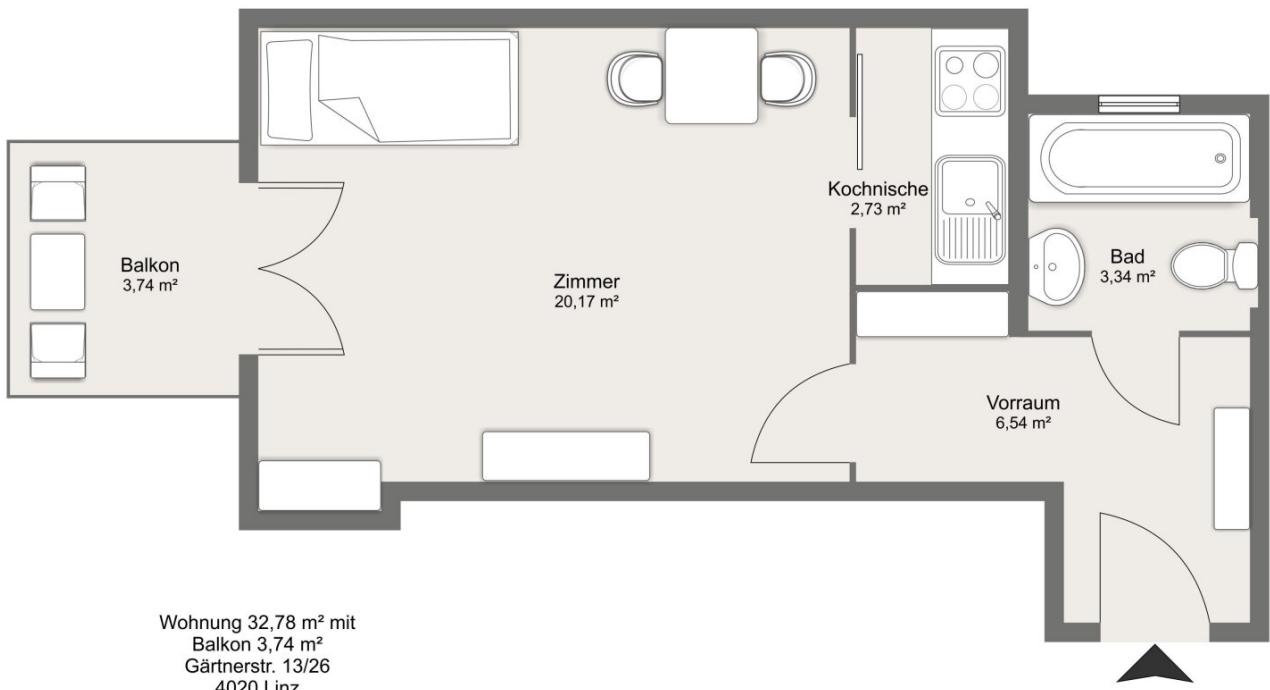












# Objektbeschreibung

Besichtigungen sind ab 03.03.2026 mittags möglich!!!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Linz! Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine gemütliche Ausstattung und einen traumhaften Ausblick!

Auf 32,78m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein helles und geräumiges Zimmer, das durch seine optimale Aufteilung viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Wohnung und bieten einen herrlichen Grünblick, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Die Wohnung befindet sich hofseitig in der 5. Etage (ohne Lift) und ist somit ruhig und frei von Straßenlärm. Der gepflegte Zustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lädt zum Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet. Genießen Sie hier die warmen Sonnenstrahlen und lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen. Der allgemeine Garten lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, was für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Die bestehende Küche ist im Mietpreis inbegriffen.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist ebenfalls sauber und gepflegt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die neuwertige Koenic Waschmaschine kümmert sich inzwischen um Ihre Wäsche.

Die Küche wurde kürzlich noch mit einem neuen Geschirrspüler (Bomann), Kühlschrank und Gefrierschrank (Bosch) und Backofen mit Cerankochfeld (Hanseatic) ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, ebenso wie die Straßenbahnhaltestelle und den Bahnhof. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, sodass Sie in kürzester Zeit in alle Richtungen unterwegs sein können.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, aber auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das nahegelegene Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und

Unterhaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bald als neuen Mieter begrüßen zu dürfen!

**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) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <175m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <150m  
Universität <1.025m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <825m

### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <425m  
Polizei <550m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.800m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap