

## HELLE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON - TOP 03



**Objektnummer: 1937/7646015**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	67,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	918,32 €
Kaltmiete (netto)	660,33 €
Kaltmiete	834,84 €
Betriebskosten:	174,51 €
USt.:	83,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

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

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

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



Sandgasse 12, TOP 12/3  
Grundrissplan mit Einrichtungsvorschlag

Beilage ./1



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Linz! Diese einladende Wohnung in der begehrten Wohngegend 4020 Linz bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch den idealen Rückzugsort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Die 67,12 m<sup>2</sup> große Wohnung im ersten Stock begeistert mit ihrem durchdachten Grundriss und der hellen, freundlichen Atmosphäre. Mit zwei großzügigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles und Paare. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein und kann vom Vormieter abgelöst werden. Der an das Schlafzimmer angrenzende Balkon ist perfekt um die frische Luft zu genießen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, die Ihren Alltag erleichtern. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die erste Etage, und das Badezimmer bietet sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche – ideal für jeden Lebensstil. Ein Abstellraum sorgt zusätzlich für genügend Stauraum, sodass Sie Ihre Räume stets ordentlich und aufgeräumt halten können.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in der Umgebung zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie sind schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt unterwegs. Diese Lage ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des urbanen Lebens in vollen Zügen zu genießen, ohne auf die Ruhe und Geborgenheit eines gemütlichen Zuhauses verzichten zu müssen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch eine Investition in Ihre Lebensqualität. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Linz!

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 <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