

STADTRAND | Grüne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



Objektnummer: 6205/183

Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	920,00 €
Kaltmiete (netto)	729,26 €
Kaltmiete	902,06 €
Betriebskosten:	172,80 €
USt.:	17,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

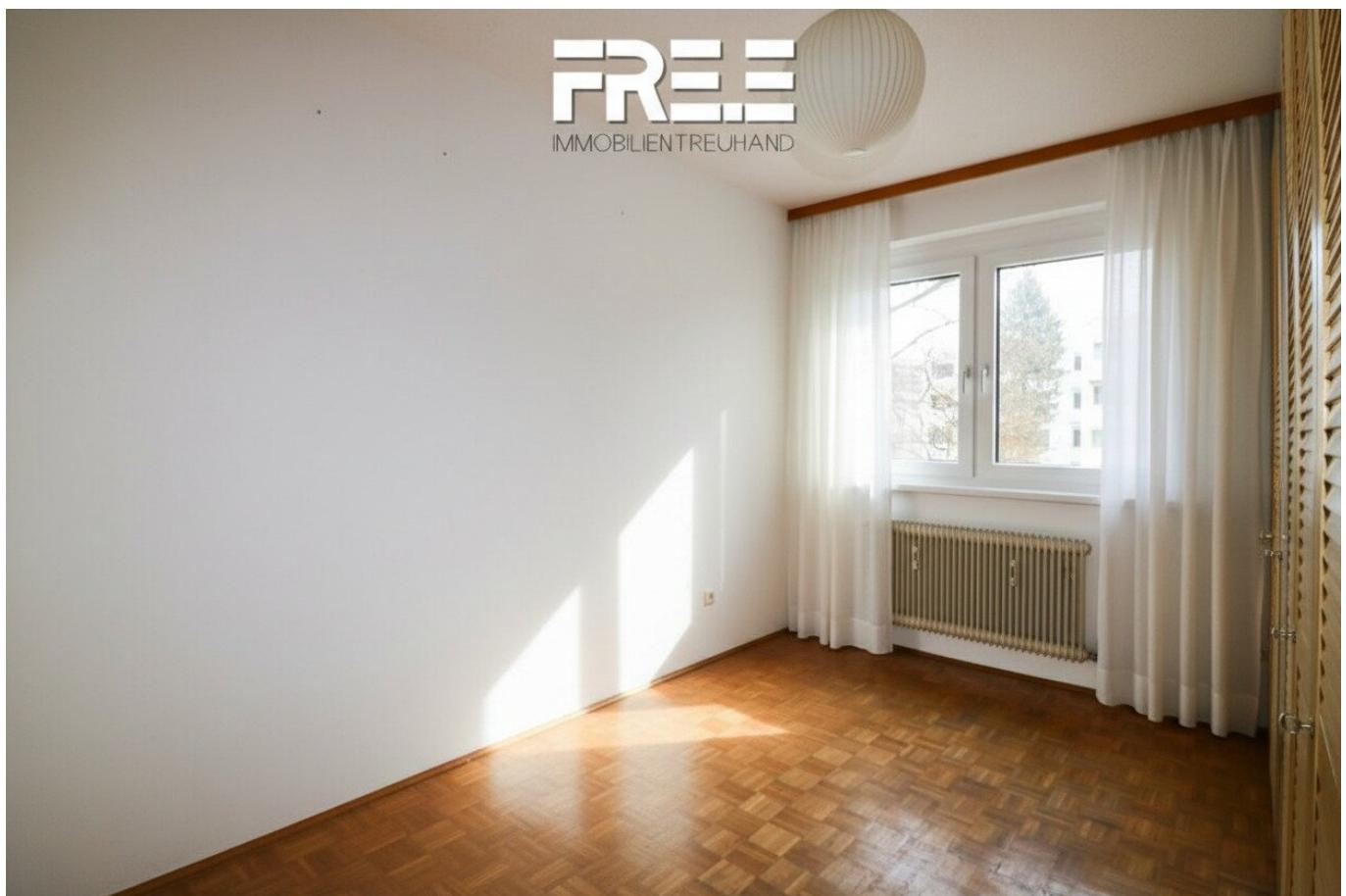
Ihr Ansprechpartner



Eric Freiberger

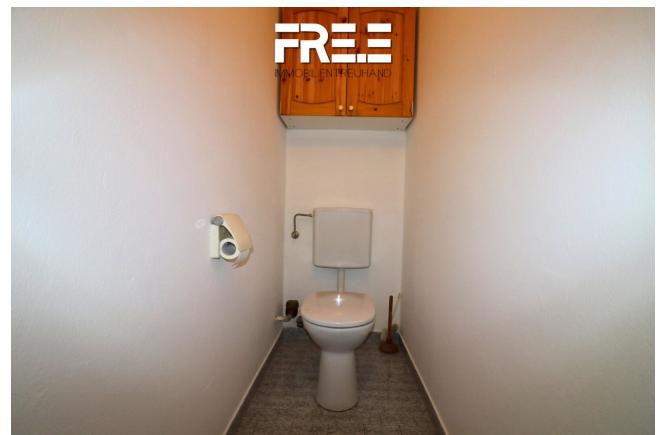
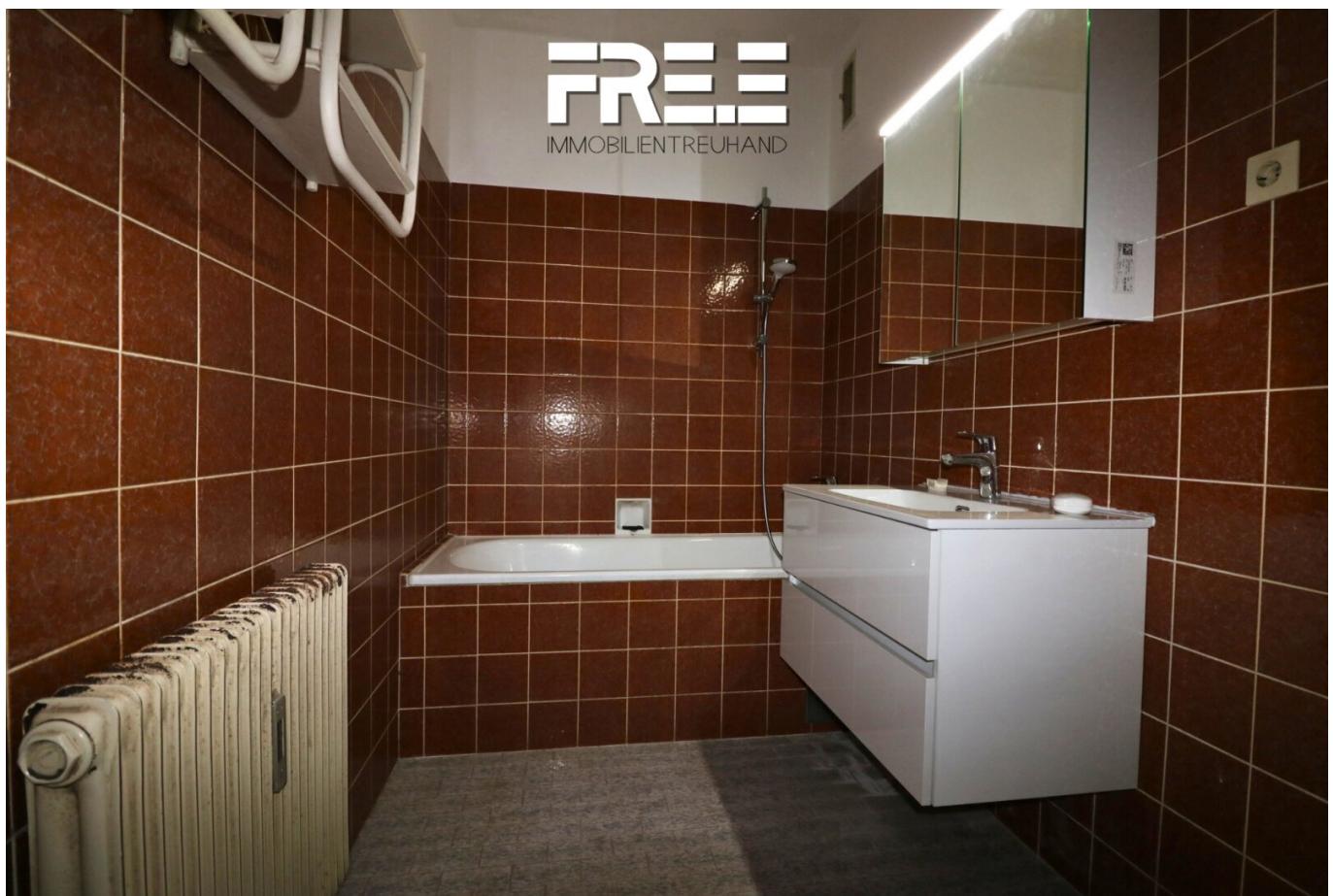
FREE
IMMOBILIENTREUHAND





FREE
IMMOBILIENTREUHAND

mittels KI erstellt Visualisierung





Objektbeschreibung

Modern wohnen. Flexibel gestalten. Perfekt angebunden.

Diese ca. 79 m² große, clever geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet genau den Raum, den modernes Wohnen heute braucht, hell, großzügig und vielseitig nutzbar. Ob **Familie, Paar oder anspruchsvoller Single**: Hier finden Sie einen Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Die Wohnung befindet sich in einer **kürzlich umfassend modernisierten Wohnanlage** und überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort. **Neue Wärmedämmung, erneuerte Balkone und 3-fach verglaste Fenster** sorgen für ein angenehmes Raumklima, Energieeffizienz und Ruhe – ein spürbarer Mehrwert im Alltag.

Ein besonderes Plus: Gestaltungsfreiheit nach Ihren Wünschen

Nach Absprache mit dem Vermieter kann die **Küche ausgetauscht** werden, die **Übernahme vorhandener Möbel** ist flexibel verhandelbar und selbst das **Badezimmer lässt sich optisch modernisieren**, da die Fliesen gestrichen oder überklebt werden dürfen. So schaffen Sie sich Ihr ganz persönliches Wohngefühl – ohne großen Aufwand.

Komfort, der den Alltag erleichtert

Ein **eigener Stellplatz** gehört zur Wohnung und garantiert Ihnen jederzeit einen sicheren Parkplatz, stressfrei und bequem.

Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: **Bus, Straßenbahn und Bahnhof** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell durch Linz und weit darüber hinaus.

Alles, was Sie täglich brauchen, liegt quasi vor der Haustüre: **Ärzte, Apotheken, Schulen,**

Kindergärten, Universität, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Dazu kommt das vielfältige **kulturelle und Freizeitangebot** der Stadt Linz – urbanes Leben in seiner besten Form.

Kostenübersicht

- **Gesamtmiete:** € 920,– inkl. USt. und Betriebskosten
(Miete € 725,96 + BK € 194,04)
- **Parkplatz:** € 30,– pro Monat
- **Heizkosten:** derzeit ca. € 85,– inkl. Warmwasser und USt. (aliquot)

Jetzt handeln – bevor es jemand anderes tut

Diese Wohnung vereint **Lage, Flexibilität und modernes Wohnen** zu einem äußerst attraktiven Gesamtpaket.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Diese Chance kommt nicht oft!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?

- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 664 225 225 2** oder per E-Mail unter **info@free-immobilien.at** und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap