

## **Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südbalkon in Bestlage von Urfahr zu vermieten!**



Musterfoto Wohnbereich

**Objektnummer: 6271/22937**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1864
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	39,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	772,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	596,25 €
<b>Kaltmiete</b>	702,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,18 €
<b>USt.:</b>	70,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz







Next Immobilien  
GmbH



## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon Richtung Innenhof und Einbauküche in Linz/Urfahr zu vermieten!

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines zentral gelegenen Wohnhauses in Urfahr, unweit der Lentia City. Das Gebäude wurde 2016 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr modernen und gepflegten Zustand.

Die optimal aufgeteilte Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 39,24m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 19,79m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Balkon, der direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit einer modernen, voll ausgestatteten Einbauküche, die bereits in der Miete inkludiert ist.

### AUFTEILUNG:

- Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Balkon

Der Wohnung ist ein eigenes und abschließbares Kellerabteil zugeordnet und die ausgezeichnete Infrastruktur und die gute Frequenzlage (öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten zu erreichen) sprechen bei diesem Objekt für sich.

Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste stehen Ihnen in den umliegenden Kurzparkzonen zur Verfügung (Bewohnerparkkarte von Vorteil!).

Ebenfalls besteht die Möglichkeit sich in der Lentia-Tiefgarage einen Parkplatz anzumieten. (fußläufig schnell erreichbar)

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 655,88 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 116,80 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 772,68 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Strom- und Heizkosten sind noch nicht in der angeführten Miete enthalten und werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap