

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in  
Linz/Ebelsberg – Ihr perfektes Zuhause!**



**Objektnummer: 2086/26005**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

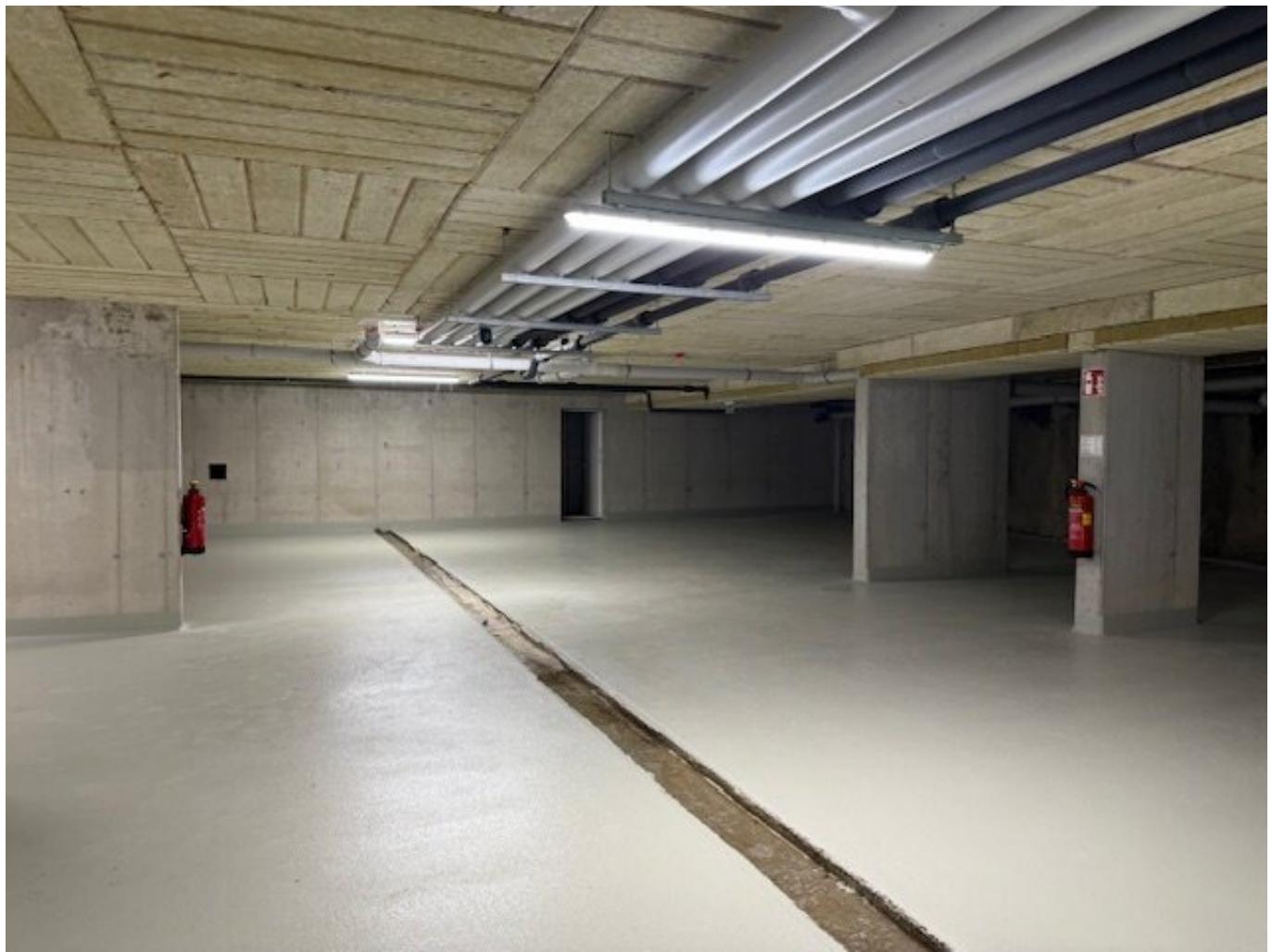
<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	77,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,42
<b>Gesamtmiete</b>	783,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	598,51 €
<b>Kaltmiete</b>	712,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,68 €
<b>USt.:</b>	71,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



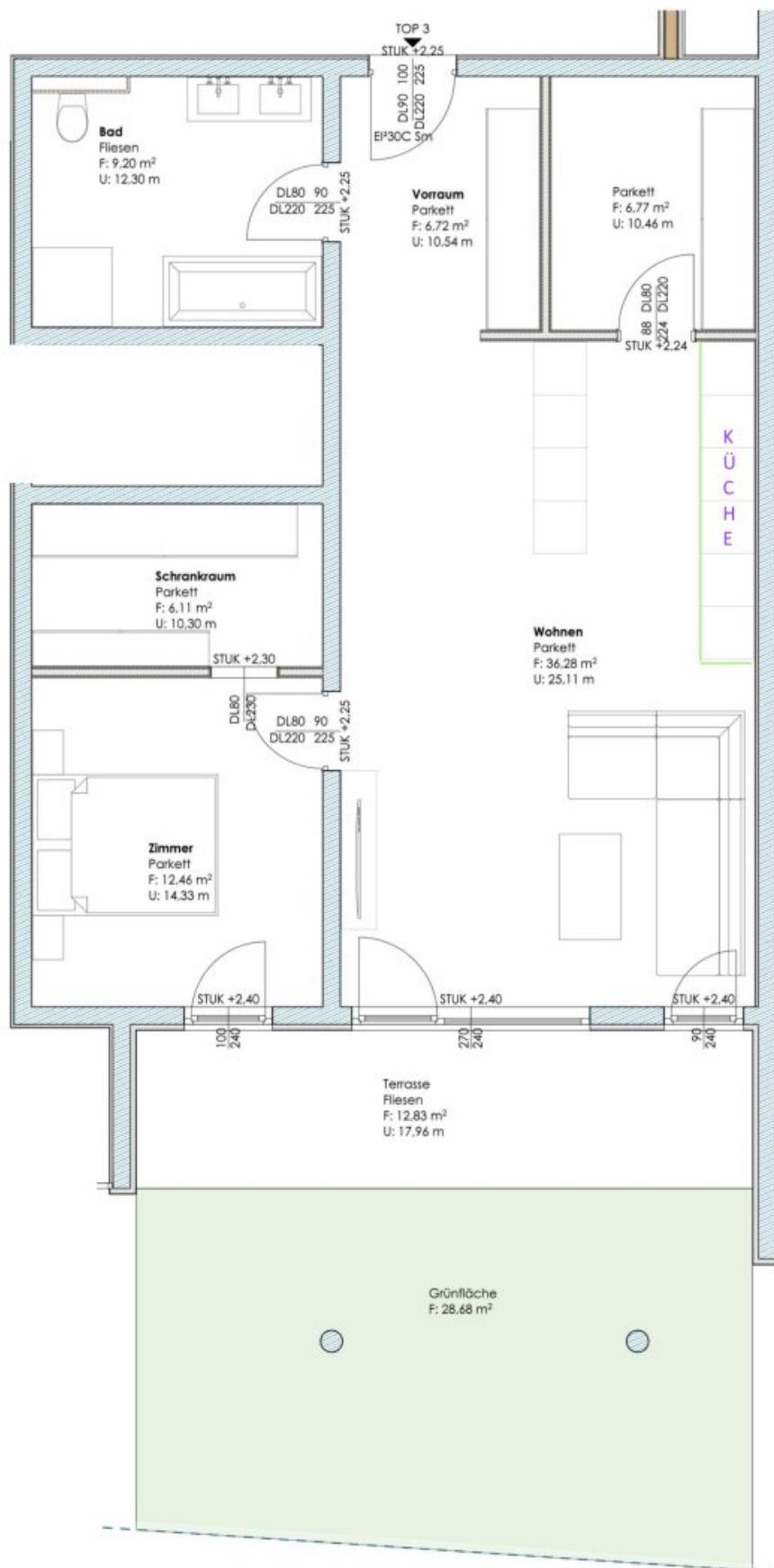














# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Linz! Diese neuwertige Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihr Leben bereichern werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 77,54 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der offene Wohnbereich lädt dazu ein, gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die moderne Wohnküche ist perfekt ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie beim Kochen die Zeit vergessen und sich kreativ entfalten.

Zur Wohnung gehört auch eine herrliche Terrasse, die Ihnen den Zugang zu einem eigenen Garten ermöglicht. Genießen Sie sonnige Tage im Freien, entspannen Sie bei einem guten Buch oder laden Sie Freunde zu Grillabenden ein. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Das durchdachte Design der Wohnung überzeugt mit hochwertigen Materialien, darunter stilvolle Fliesen und edles Parkett. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima, während die zentrale Heizungsanlage für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt.

Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Regionen. Für die täglichen Bedürfnisse ist ebenfalls bestens gesorgt: Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe und lassen sich bequem zu Fuß erreichen. So haben Sie alles, was Sie zum Leben benötigen, direkt vor der Tür.

Die monatliche Miete von 783,41 € bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese traumhafte Wohnung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie in Linz begeistern und genießen Sie das Leben in Ihrem neuen Zuhause!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap