

Wohnen am Andreas-Hofer-Platz – Erstklassig sanierte Wohnung mit zwei Balkonen



Objektnummer: 5908/1751

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,48 m ²
Nutzfläche:	44,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	659,82 €
Kaltmiete (netto)	511,00 €
Kaltmiete	599,84 €
Betriebskosten:	88,84 €
USt.:	59,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

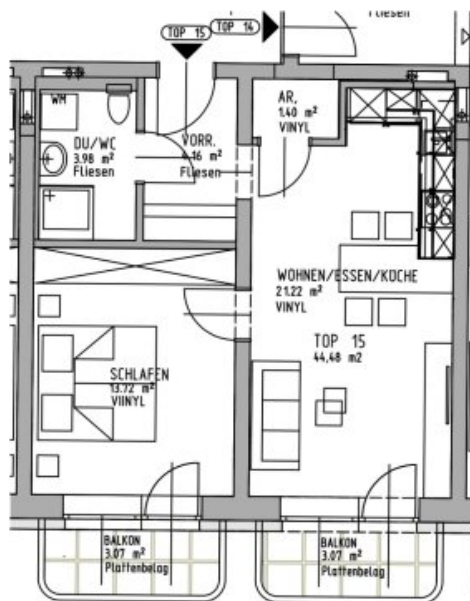
Ihr Ansprechpartner

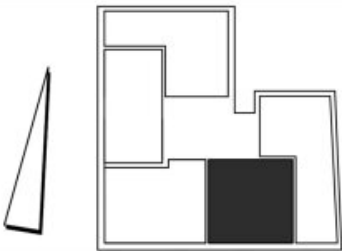


Petra Strobl







TOP 15	ANDREAS-HOFER-STRASSE 3, 4020 LINZ	
	WOHNFLÄCHE	44,48 m ²
	BALKONE	6,14 m ²
	Einrichtung beispielhaft, Änderungen vorbehalten, Maße können abweichen!	
3. OBERGESCHOSS	 Ing. Kurt Jenner Hanfpointstrasse 54 4050 Traun	
		E: office@atelier-jenner.at T: +43699 10980404 Datum 01.09.2022

Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde 2023 zur Gänze neu saniert und verfügt über einen neuwertigen, modernen Zustand.

Diese im Jahr 2023 vollständig und hochwertig generalsanierte Wohnung vereint modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das Objekt präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch klare Linien und eine zeitlose Ausstattung.

Großer Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Einer der beiden Balkon ist direkt vom Wohn- & Esszimmer mit moderner Einbauküche erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der zweite Balkon, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen privaten Rückzugsort mit zusätzlicher Lebensqualität bietet.

Lage mit Lebensqualität

Die exzellente Lage am Andreas-Hofer-Platz verbindet urbanes Flair mit angenehmer Ruhe in verkehrsberuhigten Seitenstraßen. Hier wohnen Sie zentral und dennoch entspannt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Straßenbahn in unmittelbarer Gehweite, rasche Erreichbarkeit des Linzer Hauptbahnhofs sowie optimale Anbindung an die Autobahn. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und garantieren höchsten Wohnkomfort.

Parkmöglichkeiten stehen im Umkreis mit einer Bewohnerparkkarte der Stadt Linz zur Verfügung.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet!

Eckdaten:

- ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung - großer Fahrradraum
- unbefristete, geförderte Mietwohnungen
- hochwertige Ausstattung (Böden, Sanitär) Einbauküche

- Lift
- eigenes Kellerabteil

Die Vorschreibung der Heizkosten erfolgt direkt vom Versorgungsunternehmen und ist verbrauchsabhängig.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Details oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Petra Strobl: [0664 24 733 58](tel:06642473358)

HINWEIS:

Das Objekt wurde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln saniert / errichtet:

Bei Anmietung sind aufgrund der Zuhilfenahme von Annuitätenzuschüssen des Landes OÖ folgende Einkommensgrenzen einzuhalten:

1 – Personen Haushalt € 50.000,00 netto pro Jahr

2 – Personen Haushalt € 85.000,00 netto pro Jahr (gilt auch bei Ehepaaren dann, wenn nur eine Person als Hauptmieter auftritt) + jedes Kind im Haushalt € 7.500,00 + jedes Kind, für das Unterhalt bezahlt wird € 6.000,00

Es gilt das Jahresnettoeinkommen des abgelaufenen Kalenderjahres (oder der Durchschnitt der letzten drei Jahre), welches mittels Arbeitnehmerveranlagung oder Einkommenssteuerbescheid nachzuweisen ist.

Für diese Wohnung muss der Hauptwohnsitz – unter Aufgabe aller Nebenwohnsitze – angemeldet werden. Der Mieter muss österreichischer Staatsbürger (oder gleichgestellt) und volljährig sein.

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

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap