

**Hell, modern und spitze angebunden!**



**Objektnummer: 141/85079**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	40,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	737,57 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	561,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,85 €
<b>USt.:</b>	67,05 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180699

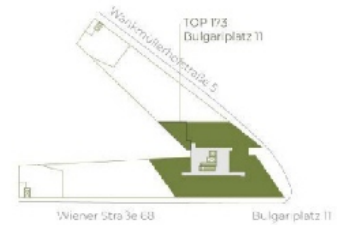
H +43 676 834 34 699

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



**08. OBERGESCHOSS | TOP 173**

Studio	35,00 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,08 m <sup>2</sup>
Balkon	3,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>43,54 m<sup>2</sup></b>

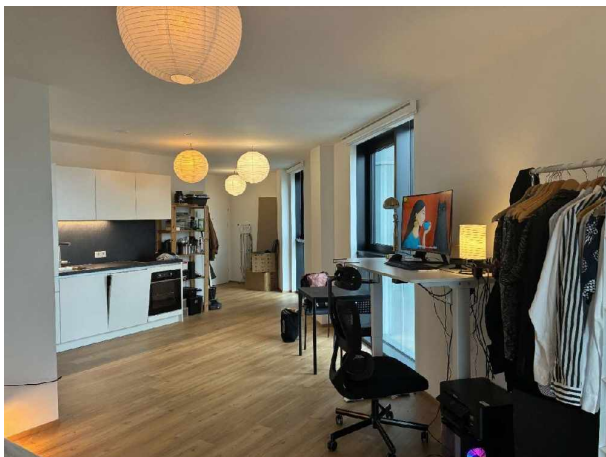


Ein Projekt von



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten, sämtliche Maße sind Normbeispiele.

highfive-living.at







## Objektbeschreibung

Diese Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnstation befindet sich direkt vor der Haustür, sodass Sie in nur drei Stationen den Hauptbahnhof erreichen. Auch die Auffahrt zur Autobahn ist in unmittelbarer Nähe, was sowohl für Pendler als auch für Reisende eine ideale Anbindung bedeutet. Hier wohnen Sie zentral, aber dennoch in einer ruhigen Umgebung – der perfekte Ort, um den urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Lebensqualität zu kombinieren.

### Ausstattung:

Die Ein Zimmer Garconniere befindet sich im 8.Stock, sie wohnen also über den Dächern Linz! Viele gut durchdachte Aussenbereiche auf verschiedenen Ebenen laden zum Verweilen und Kennenlernen ein. Diverse andere Angebote, wie Office Spaces, Joga Räume und ähnliches sind angedacht oder schon in Umsetzung.

Die Wohnung ist modern und hochwertig ausgestattet und bietet alles, was man sich von einer erstklassigen Immobilie wünscht. Von den edlen Bodenbelägen bis hin zu den zeitgemäßen Sanitäranlagen und der intelligenten Raumaufteilung – hier trifft Funktionalität auf ästhetisches Design. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme, freundliche Atmosphäre.

### Parkmöglichkeiten:

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen optional Parkplätze zur Anmietung zur Verfügung, sodass Sie auch in einem urbanen Umfeld keine Parkplatzsorgen haben.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.