

**LINZER WOHNTRAUM – 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage
| 3. OG mit Lift**



Objektnummer: 1633/360

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Gesamtmiete	1.089,54 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.072,31 €
Betriebskosten:	172,31 €
USt.:	17,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



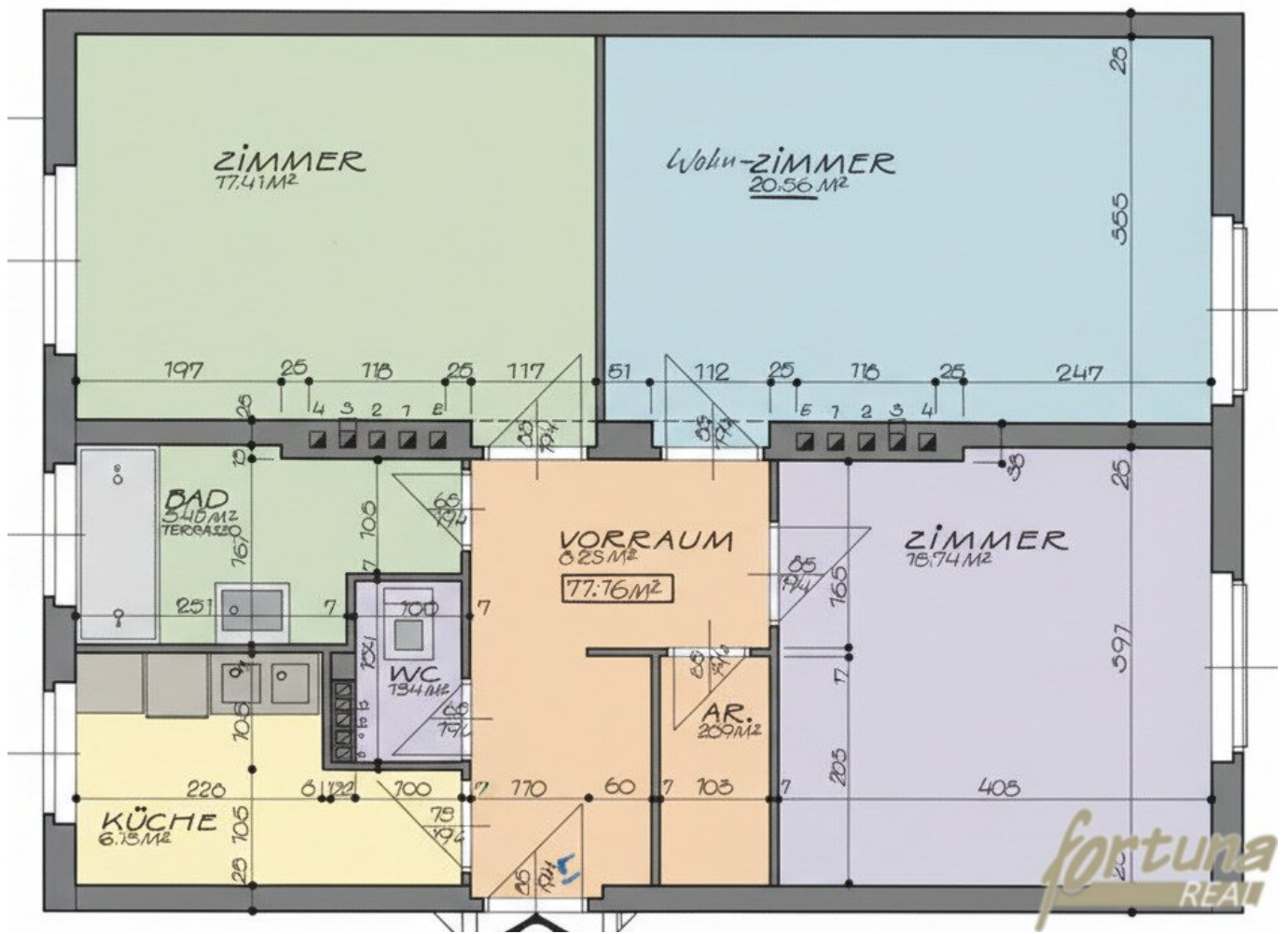
Katharina Wolfslehner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10









Objektbeschreibung

Wohnung in zentraler Lage von Linz – ideal für Eigennutzer oder Anleger

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage in 4020 Linz und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Auf rund **77 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ausreichend Platz für komfortables Wohnen in urbaner Umgebung.

Die Wohnung liegt im **3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Personenaufzug** und ist bequem erreichbar. Die gut geschnittenen Räume bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

Besonders hervorzuheben ist, dass **die Küche sowie das WC bereits erneuert wurden**, wodurch sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne, zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

? Highlights der Wohnung

- ca. **77 m² Wohnfläche** – ideale Größe für Paare oder kleine Familien
- **3 gut geschnittene Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **3. Obergeschoss mit Lift** – bequem erreichbar
- **Zentrale Lage in Linz** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **Küche und WC bereits erneuert** – gepflegter, zeitgemäßer Zustand
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne**
- **Praktischer Abstellraum** vorhanden
- **Fernwärme / Zentralheizung**

- **Sehr gute öffentliche Anbindung** (Bus, Straßenbahn, Bahnhof in kurzer Distanz)
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar**
- **Nähe zur Innenstadt sowie Grünflächen** – perfekte Kombination aus Stadt & Erholung
- **Sofort beziehbar**

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 <500m
 Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
 Schule <500m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap