

## **DACHGESCHOSSWOHNUNG mitten in der LINZER INNENSTADT**



**Objektnummer: 1937/7646064**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Spittelwiese 15/W16            |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                      |
| Wohnfläche:                   | 71,39 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2,50                           |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,83                           |
| Gesamtmiete                   | 1.021,99 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 796,73 €                       |
| Kaltmiete                     | 929,08 €                       |
| Betriebskosten:               | 132,35 €                       |
| USt.:                         | 92,91 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

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









Einrichtungsvorschlag

Architectural floor plan of a residential building. The plan shows a central 'WOHNRAUM + KÜCHE' (Living Room + Kitchen) area with a 'Rauch' (Smoke) outlet. To the left is a 'Wohnschlaf' (Living/Sleeping) area. To the right is a 'Wohnschlaf' area with a 'Wohnschlaf' label. The plan includes various rooms, corridors, and a staircase. Dimensions are provided for several rooms and overall areas. A red dashed line indicates a '71,39m² Wohnfläche' (Living Area). The plan is labeled 'TOP 16' and 'Keller' (Basement).

**TOP 16**

**KITCHEN**  
Fläche 1.20 m²  
1.20m x 1.35m

**BATH**  
Fläche 3.28 m²  
1.20m x 2.73m

**SCHLAFZIMMER**  
Fläche 15.41 m²  
15.7m x 3.07m

**SCHRANKRAUM**  
Fläche 3.74 m²  
7.8m x 2.20m

**LIFT SHAFT**  
1.10m x 1.10m

**STAIR**  
1.10m x 1.10m

**Dimensions:**  
Gesamtlänge 12.2m  
Gesamtbreite 11.0m

**Other labels:**  
Küche 1.2m  
Bad 3.28m²  
Schlafzimmer 15.41m²  
Schrankraum 3.74m²  
Liftschacht 1.10m x 1.10m  
Treppe 1.10m x 1.10m

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch helle, großzügige Räume, die eine Atmosphäre von Weite und Leichtigkeit schaffen. Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und setzen die durchdachte Innenarchitektur perfekt in Szene.

Der Wohnbereich vereint Funktionalität und Wohlfühlambiente: warme Materialien, edle Oberflächen und harmonische Farbkonzepte schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort geborgen fühlt. Die offene Gestaltung ermöglicht fließende Übergänge zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Die Küche ist modern und elegant ausgestattet, bietet viel Stauraum und hochwertige Oberflächen, die Kochen und Genießen gleichermaßen zum Erlebnis machen. Schlafzimmer und Rückzugsbereiche überzeugen durch Ruhe, stilvolle Details und einladende Lichtkonzepte, die erholsame Momente garantieren.

Auch die Badezimmer präsentieren sich mit klaren Linien, exklusiven Armaturen und hochwertigen Materialien – ein Ort der Entspannung und des Komforts. Jedes Detail dieser Wohnung wurde sorgfältig ausgewählt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen, das Stil und Wohnqualität vereint.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnambiente begeistern und entdecken Sie, wie sich modernes Design und gemütliche Wohnlichkeit zu einem perfekten Zuhause verbinden.

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 <200m

Apotheke <200m

Klinik <200m

Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <50m

Universität <400m

Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <175m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <425m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <1.425m

Flughafen <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap