

**Direkt im Zentrum - 2 Zimmer Wohnung mit großem  
begehbaren Schrank für Singles oder Pärchen**



Wohn/Esszimmer

**Objektnummer: 5908/1769**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rainerstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2004                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Nutzfläche:                   | 64,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,46                             |
| Gesamtmiete                   | 799,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 575,81 €                         |
| Kaltmiete                     | 726,36 €                         |
| Betriebskosten:               | 150,55 €                         |
| USt.:                         | 72,64 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

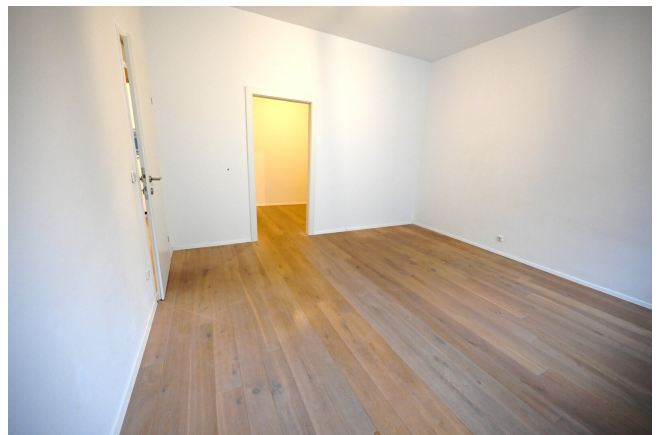


**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1



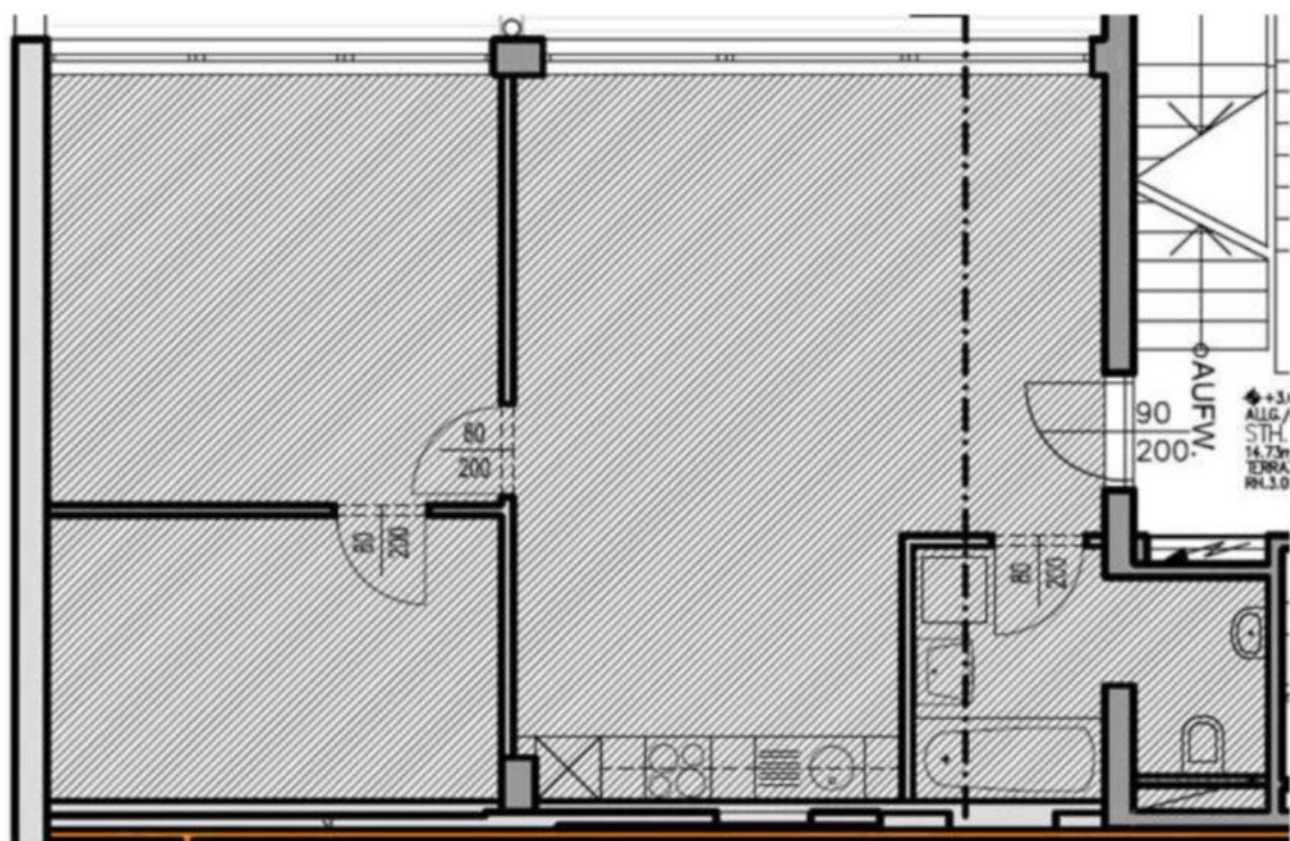












## Objektbeschreibung

In toller Linzer Lage erwartet Sie diese helle, besonders geschnittene 2,5 Zimmer-Wohnung. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihren tollen Grundriss, den großzügigen Stauraum im begehbaren Schrank sowie die Kombination aus praktischen und wohnlichen Elementen. Besonders hervorzuheben ist das große Wohn/Esszimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

### Highlights der Wohnung:

- Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Grundriss
- riesiges Wohn/Esszimmer mit praktischer Küchenzeile
- Bad mit Badewanne sowie räumlich abgetrenntem WC
- Großzügiger Schrankraum
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Schlafzimmer
- Aufzug im Haus für komfortable Erreichbarkeit

### Lage:

Die Landstraße ist nur ein paar Meter entfernt – zentral & urban. Die Innenstadt, die Donaupromenade, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Ideal für Berufstätige, Stadtliebhaber oder Pendler.

### Kostenhinweis:

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

### Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines**



**Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft (<https://www.ksv.at/ksv-auszug/infopass-mieter>) verlangt**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig Euro 243,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap