

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Linz mit guter Infrastruktur**



**Objektnummer: 7834/403**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2013                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,57 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 52,74 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,93 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,95                           |
| Gesamtmiete                   | 799,98 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 605,29 €                         |
| Kaltmiete                     | 727,25 €                         |
| Betriebskosten:               | 121,96 €                         |
| USt.:                         | 72,73 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

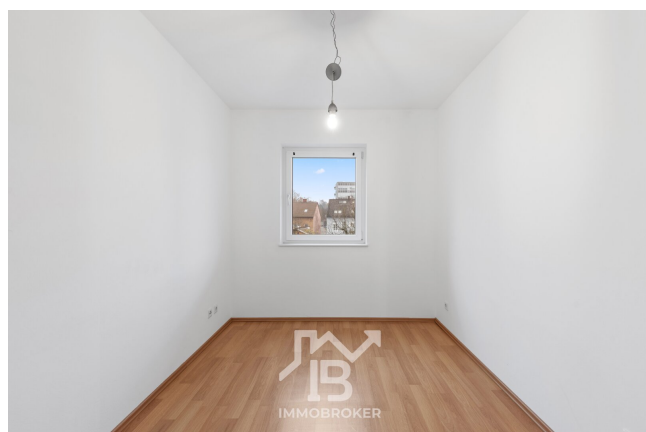
## Ihr Ansprechpartner



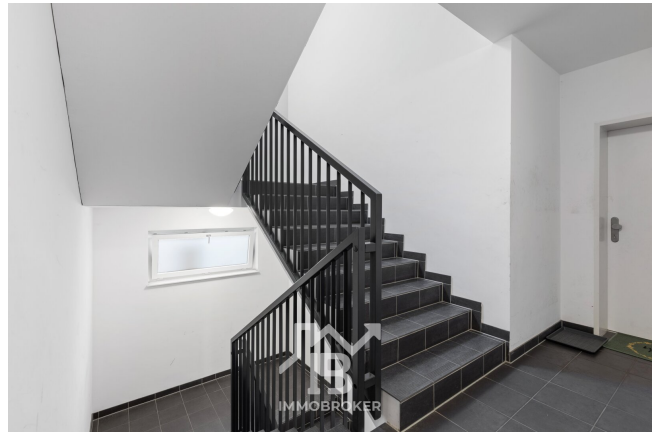
**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH

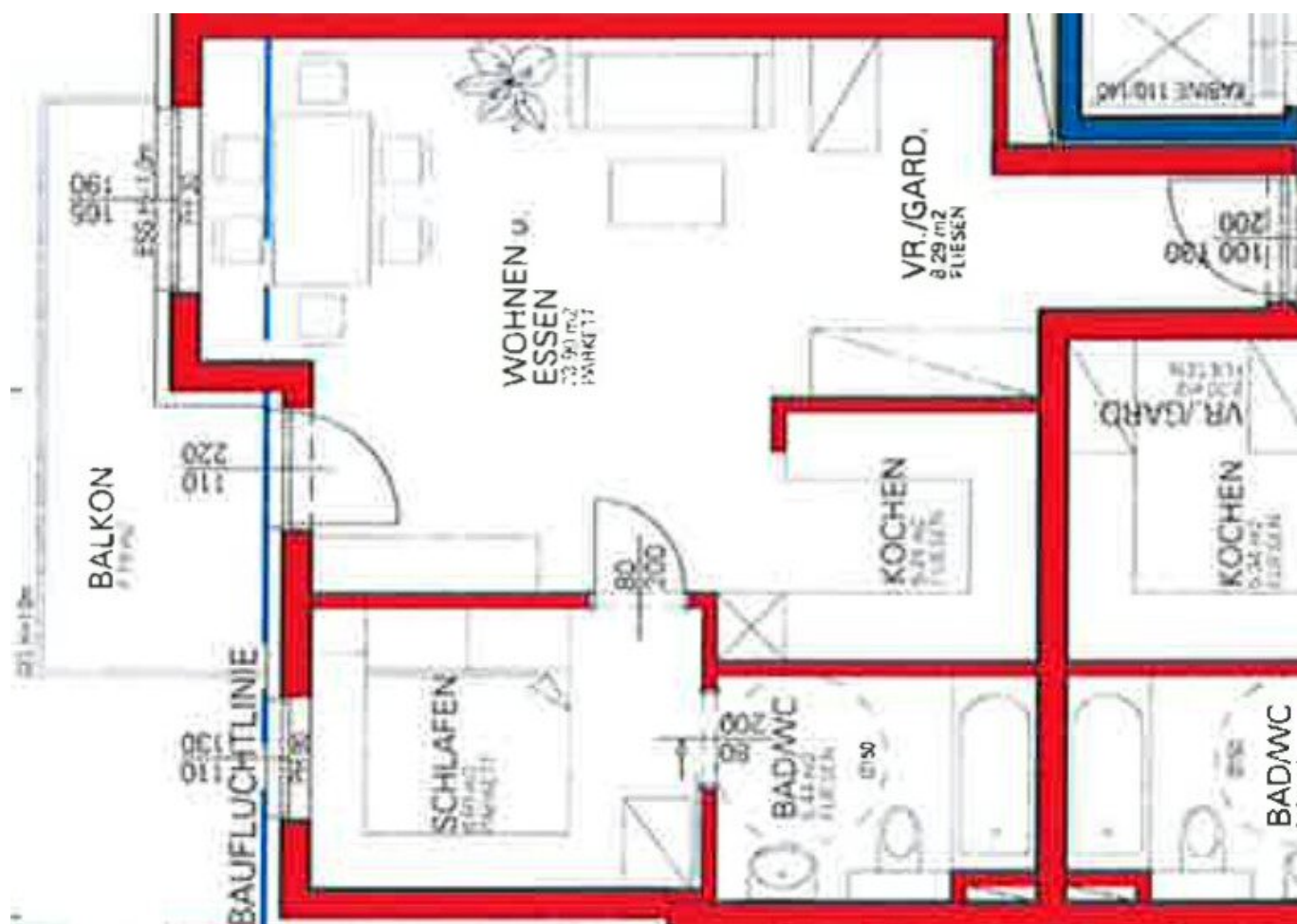












## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im Herzen von Linz bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Wohnkomfort verspricht.

Dank der beiden hellen, einladenden Zimmern ist diese gepflegte Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und sorgt für ein geselliges Ambiente. Auf dem Balkon können Sie entspannte Abendstunden genießen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Große, öffenbare Kunststofffenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung garantieren nicht nur optimalen Schallschutz, sondern auch eine hervorragende Lichtdurchflutung der Räume.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Garagenplatz, der Ihnen den stressfreien Parkbetrieb in der Stadt erleichtert - dieser muss jedoch nicht angemietet werden.

Dank des Aufzugs bis in die Tiefgarage ist das Gebäude komplett barrierefrei.

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap