

**Außergewöhnliches, nahezu vollmöbliertes  
Einfamilienhaus mit Pool und Gartenidylle in Bestlage von  
Urfahr zu vermieten!**



Garten II

**Objektnummer: 6271/23096**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	351,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	407,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 87,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.141,64 €
<b>Kaltmiete</b>	2.495,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,00 €
<b>Heizkosten:</b>	204,00 €
<b>USt.:</b>	290,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



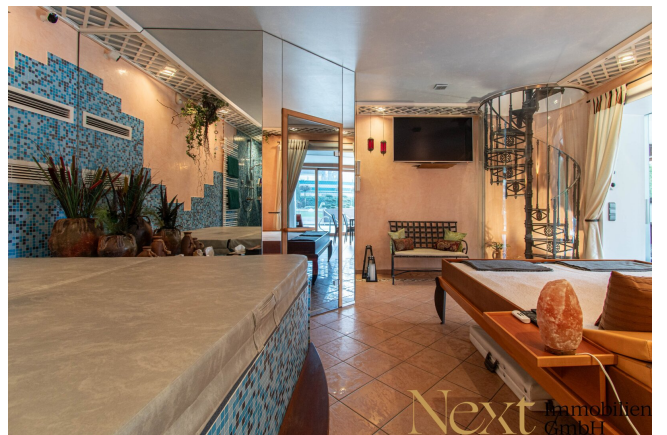
**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH













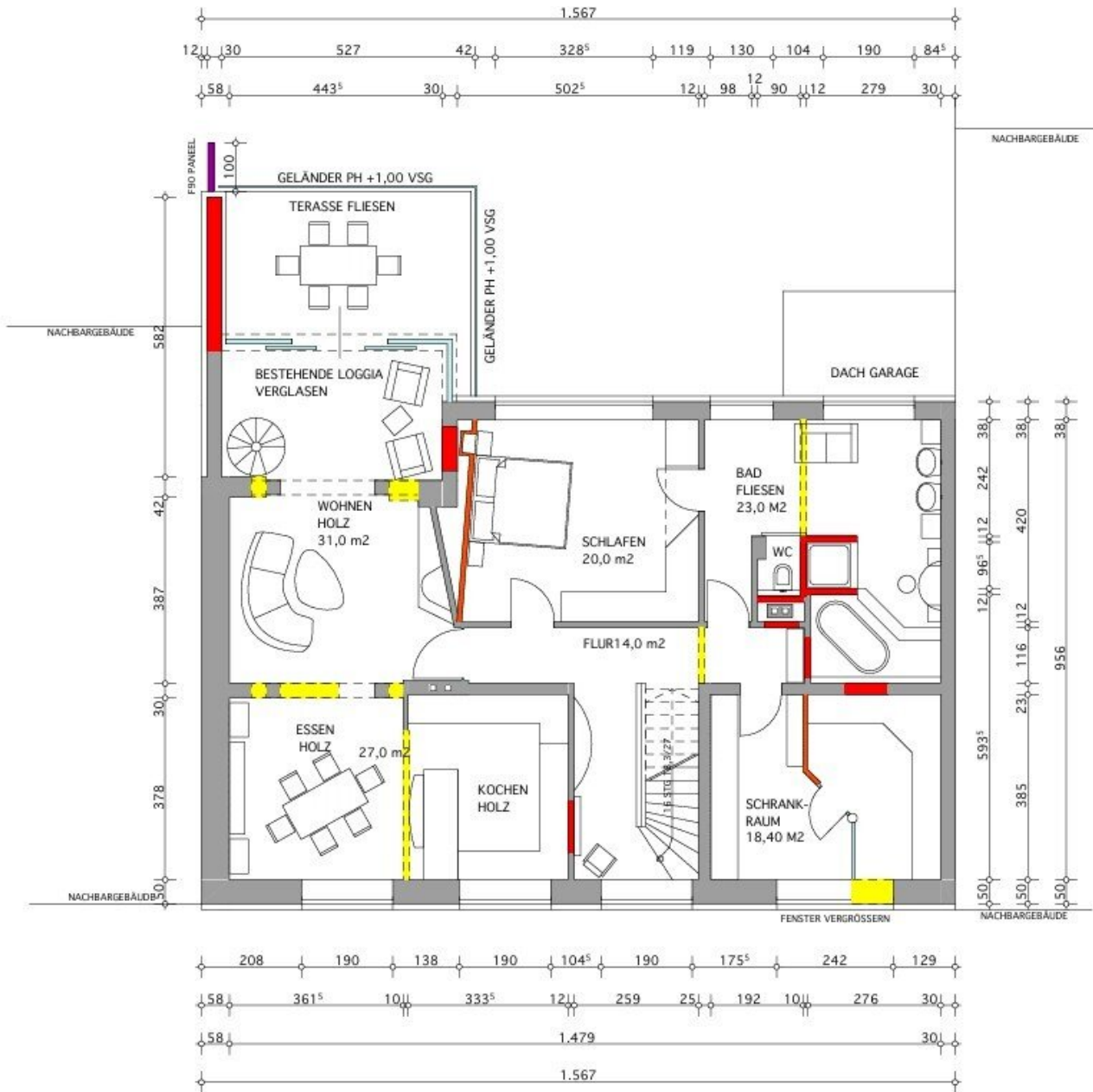








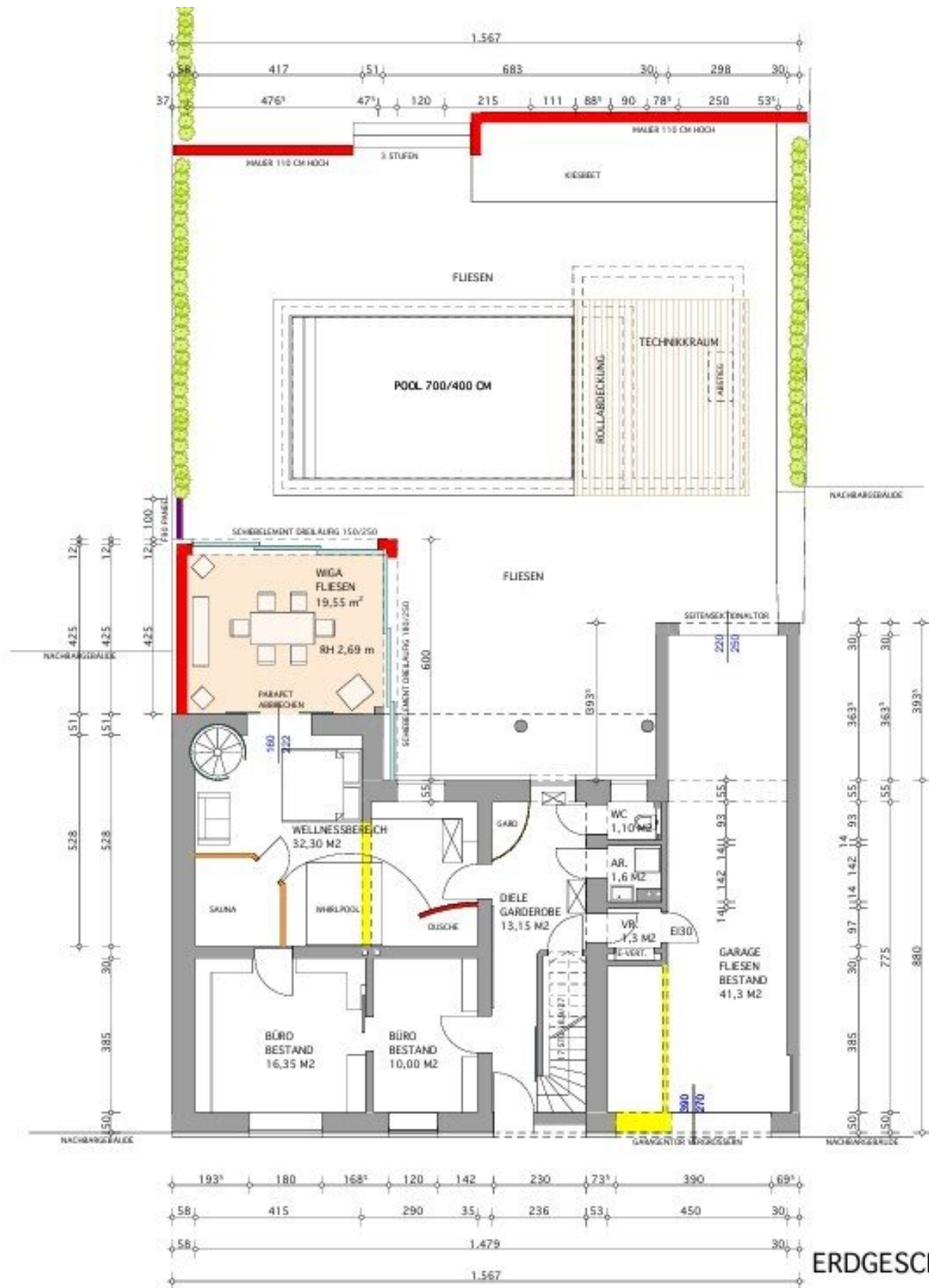
Next Immobilien GmbH

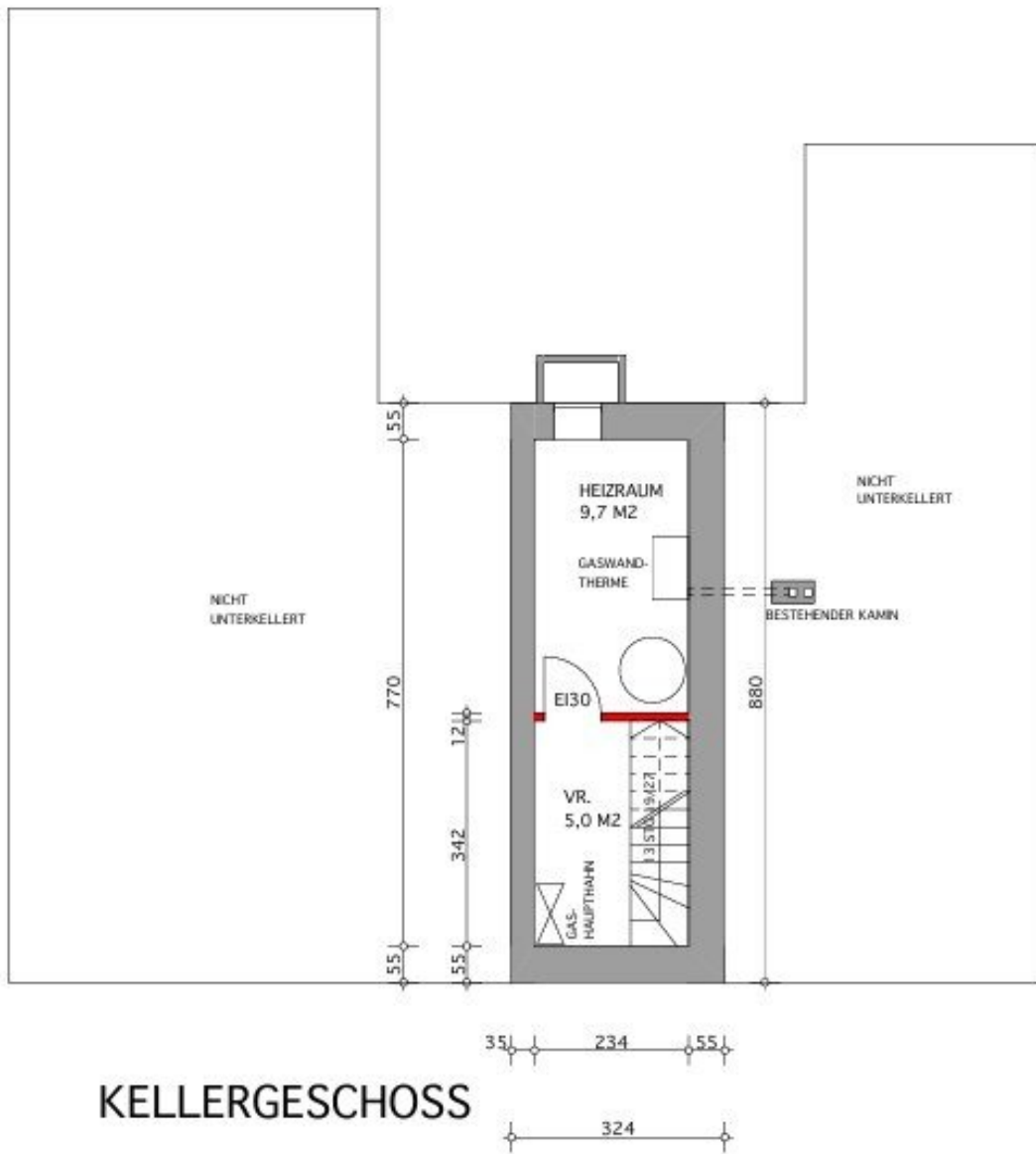
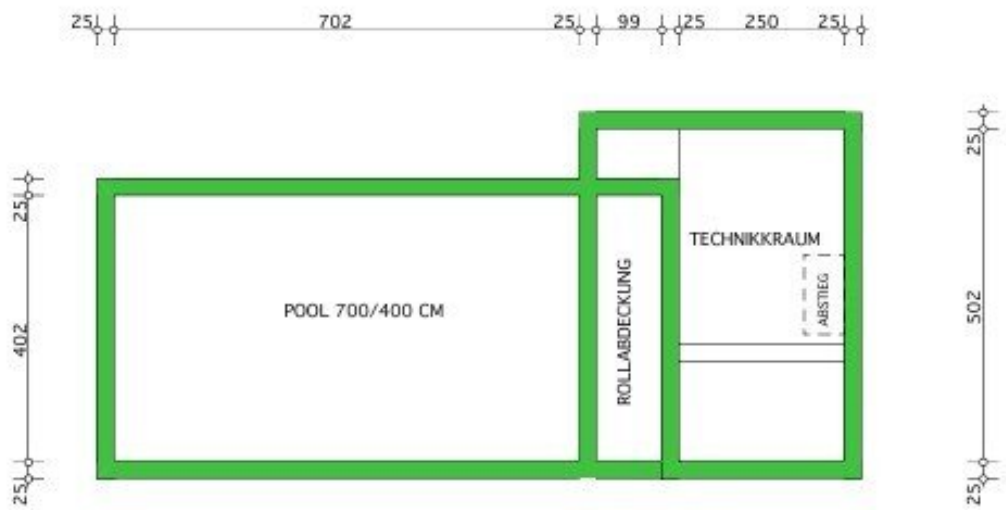


# 1. OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS





**KELLERGESCHOSS**

## Objektbeschreibung

Großzügiges, exklusiv möbliertes Einfamilienhaus mit Pool, Wintergarten und hochwertiger Ausstattung unweit vom Shoppingcenter "LentiaCity" zu vermieten!

Zur Vermietung gelangt ein äußerst großzügiges und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus in urfahraner Bestlage. Das Haus erstreckt sich auf insgesamt 3 Geschosse (exkl. teilunterkellertem Bereich) und bietet eine Wohnfläche von ca. 351,90m<sup>2</sup> (inklusive Garage und Keller/Technikraum ca. 407,9m<sup>2</sup>) auf einem ca. 698m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2000 generalsaniert und laufend modernisiert und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Haus ist sofort beziehbar und wurde zuletzt umfassend gewartet.

Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung (Radiatoren, teilweise Fußbodenheizung). Zusätzlich verfügt das Objekt über eine teilweise Klimatisierung, eine moderne Alarm- und Überwachungsanlage sowie zahlreiche technische und komfortable Extras.

## RAUMAUFTEILUNG

### Erdgeschoß

- Vorraum
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Wasserbett
- Büro 1
- Büro 2
- WC

- Wirtschaftsraum
- Garage

## **1.Obergeschoß**

- Vorraum
- Schlafzimmer
- begehbare Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und separatem WC + Fitnessbereich mit TV
- Wohnzimmer mit Essbereich und hochwertiger Einbauküche

## **Dachgeschoß**

- Vorraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- WC mit Waschbecken und Waschmaschine
- Bad mit Dusche
- Teeküche

- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Stüberl mit Essbereich, Couch und Bar

Zusätzlich stehen ein Wintergarten im Erdgeschoss (ca. 20m<sup>2</sup>) und eine Terrasse im 1. Obergeschoss (ca. 15m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

## **HIGHLIGHTS**

- beheizter Pool
- Outdoorküche
- Grünfläche mit hochwertiger Bepflanzung
- moderne und voll ausgestattete Einbauküche
- Klimageräte
- Alarmanlage & Überwachungskameras
- Gegensprechanlage mit Video
- Kamin
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Integrierte Musikanlage im gesamten Haus

- Elektrische und mechanische Beschattung inkl. Markisen
- 2 Garagenplätze
- Kamin und Designerbrunnen im 1. Obergeschoss
- Großzügiger Wohnbereich, Wintergarten & Loggia mit Südwest-Ausrichtung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und äußerst gefragter Wohnlage im Linzer Stadtteil Urfahr, unweit des Lentia Einkaufszentrums. Diese Lage vereint urbanen Komfort mit hoher Wohnqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Linzer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Erholungsräume entlang der Donau sowie zahlreiche Spazier- und Radwege sind rasch erreichbar.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. brutto: € 2.355,80 inkl. USt
  - Betriebskostenpauschale monatl. brutto: € 389,40 inkl. Ust, Wasser/Abwasser, Versicherung, Müll, Grundsteuer
  - Heizkostenpauschale monatl. brutto: € 244,80 inkl. Ust
- = GESAMTMIETE monatl.: € 2.990,00 (inkl. USt, Betriebskosten und Heizung; exkl. Strom)

Die monatlichen Stromkosten sind noch nicht in der angeführten Miete enthalten und werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

max. Mietdauer: 2 Jahre

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap