

**Exklusive 5-Zimmer-Wohnung samt großzügiger Dachterrasse mit Blick über die Dächer Urfahrs zu vermieten!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22664**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Nutzfläche:</b>	132,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.054,49 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.534,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.867,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	332,78 €
<b>USt.:</b>	186,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Optimal aufgeteilte 5-Zimmer-Wohnung in Linz/Urfahr zu vermieten!

Diese Wohnung erstreckt sich über eine Wohnnutzfläche von ca. 132,43m<sup>2</sup> zzgl. 104,90m<sup>2</sup> Dachterrasse und befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes "Business-Corner-Urfahr". Das Objekt ist sowohl barrierefrei mittels Lift als auch über das Stiegenhaus erreichbar.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den geräumigen Eingangsbereich bzw. Flur. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar – darunter vier Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette, ein Abstellraum sowie der weitläufige Wohn- und Essbereich.

Der helle und offen gestaltete Wohn-/Essbereich grenzt an die vollausgestattete Einbauküche, welche vom Vormieter gemeinsam mit den Badezimmermöbeln, eine Bücherregal und dem Sonnenschutz um 1.000€ abgelöst werden kann.

Das absolute Highlight der Wohnung ist die ca. 104,9m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die von sämtlichen Wohnräumen aus begehbar ist. Von hier eröffnet sich ein spektakulärer und einzigartiger Blick über die Dächer von Linz – ein Ort zum Entspannen und Genießen.

### AUFTEILUNG:

- Vorraum
- 4x Schlafzimmer
- Wohn- & Essbereich
- Küche
- Badezimmer
- Toilette
- 2x Abstellraum
- 2x Dachterrasse

Einerseits überzeugt die Wohnung durch ihre hervorragende Verkehrslage, andererseits durch die Nähe zum Linzer Stadtzentrum. Dadurch sind Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar, und auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus und Straßenbahn ist bestens gegeben.

Zudem ist der Wohnung ein eigenes Kellerabteil zugeordnet, welches bereits im Mietpreis inkludiert ist.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 1.688,44 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 366,06 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 2.054,49 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Des Weiteren stehen ausreichend Parkplätze á € 129,50 inkl. Betriebskosten und USt in der hauseigenen Tiefgarage zur Anmietung bei Bedarf zur Verfügung.

Kaution Parkplatz: 3 Bruttomonatsmieten

einmalige Zahlung einer gesetzlichen Vergebührung: ca. € 46,62

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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