

## Innerstädtisch Wohnen - 2 Zimmerwohnung in TOPLAGE



**Objektnummer: 1937/7646116**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Schmidtorstraße 6/Top 03
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	52,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	177,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	760,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	563,59 €
<b>Kaltmiete</b>	691,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,21 €
<b>USt.:</b>	69,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

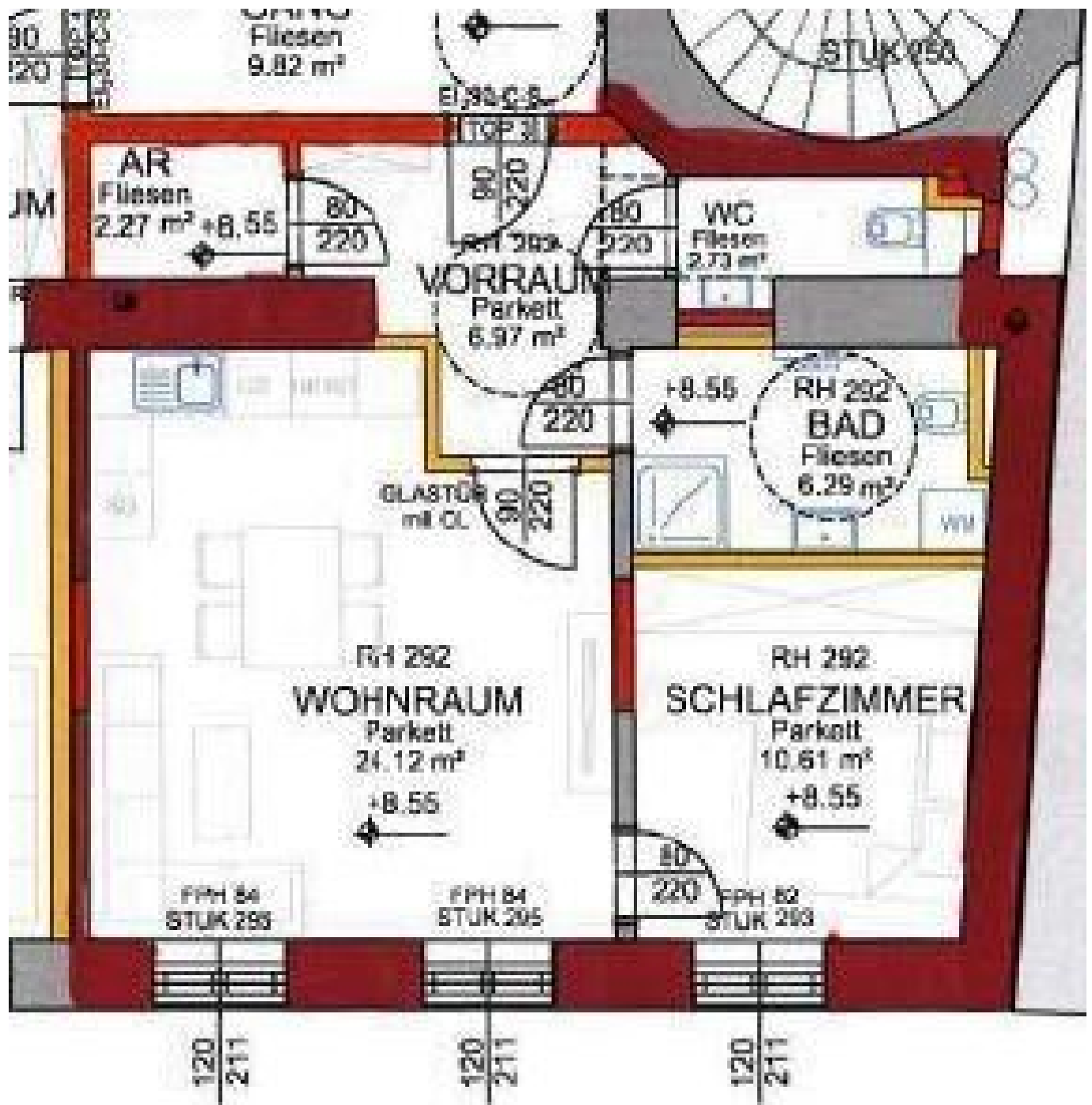
**Christa Sinzinger**

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.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Linz!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und urbanem Lebensstil. Mit einer großzügigen Fläche von 52,98 m<sup>2</sup> erleben Sie hier eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung. Sie schafft eine einladende Atmosphäre, die nicht nur zum Kochen, sondern auch zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden einlädt. Durch die große Fensterfront strömt viel natürliches Licht in den Raum und sorgt für eine freundliche und helle Umgebung.

Die beiden Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Ideen umzusetzen und Ihren persönlichen Stil auszuleben.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine rasche Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets. So gelangen Sie bequem zu Ihrem Arbeitsplatz oder in die Linzer Innenstadt, wo Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturelle Highlights erwarten.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar! In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell zu erreichen, sodass Sie sich jederzeit auf eine gute medizinische Versorgung verlassen können. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Universitäten – ideal für die nächste Generation!

Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum zur Verfügung, die alles bieten, was das Herz begehrt. Genießen Sie die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens und die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, die Linz zu bieten hat.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihr Leben gestalten können. Für eine monatliche Miete von 765,65 € erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung in Linz. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <175m

Apotheke <125m

Klinik <225m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <675m

Schule <225m

Universität <200m

Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <100m

### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <75m

Post <175m

Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <1.375m

Flughafen <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap