

## Gemütliche Gartenwohnung zu vermieten



**Objektnummer: 6196/436**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4030 Linz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2014                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,24 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 58,71 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Garten:</b>                       | 18,90 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 872,80 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 747,44 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 861,40 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 91,06 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 11,40 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michelle Wendler**

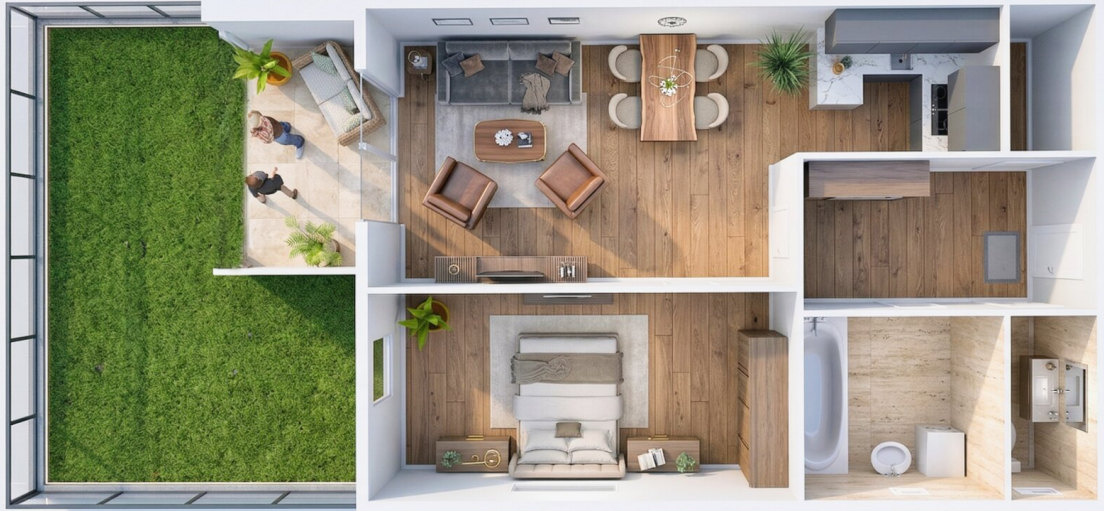
CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214 057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Die Highlights auf einen Blick:

- **Top-Zustand:** Eine tadellos gepflegte Wohnung, in die man sofort einziehen kann.
- **Privater Garten & Terrasse:** Ihr persönliches Stück Natur in Linz.
- **Parkplatz inkludiert:** Ein eigener Stellplatz direkt vor der Haustüre – ein riesiger Vorteil!
- **Separate Räume:** Hauptbad und ein zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort.
- **Cleverer Stauraum-Lösungen:** Garderobe, Einbauschränke, Badregal.
- **Investment-Potenzial:** Durch Schnitt und Lage hervorragend zur Vermietung geeignet.

Diese **helle und freundliche 2-Zimmerwohnung** überzeugt durch ihren **gepflegten Zustand und eine angenehme Wohnatmosphäre**.

Großzügige Fensterflächen lassen **viel Tageslicht in die Räume** und schaffen ein angenehmes Wohngefühl, das zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Der Wohnbereich präsentiert sich offen und einladend und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ermöglicht eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die gesamte Wohnung **befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand** und ist ideal für alle, die Wert auf ein **harmonisches und komfortables Zuhause** legen.

Ein **besonderes Highlight dieser Immobilie ist der dazugehörige kleine Garten**. Dieser bietet eine wunderbare Möglichkeit, den Alltag ins Freie zu verlagern – sei es für ein Frühstück an der frischen Luft, entspannte Stunden nach der Arbeit oder einfach zum Genießen der Ruhe. Der höher ausgeführte Zaun sorgt dabei für ein hohes Maß an **Privatsphäre** und schafft eine **geschützte, persönliche Wohlfühloase**.

Das Badezimmer ist komfortabel gestaltet und mit **einer Badewanne** ausgestattet – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Insgesamt vereint diese Wohnung **Helligkeit, Gemütlichkeit und einen gepflegten Zustand**

mit einem besonderen Extra in Form des privaten Gartens. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Natur verbinden möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](http://vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap