

**Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und  
Fernsicht in Linz zu vermieten!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6271/23159**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	111,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.314,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	946,86 €
<b>Kaltmiete</b>	1.195,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,40 €
<b>USt.:</b>	119,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

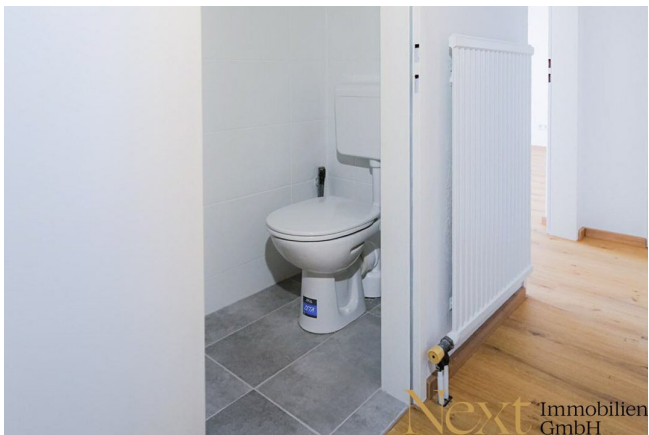
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und beeindruckender Fernsicht zu vermieten!

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses – dem obersten Stockwerk – und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 111,4 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine westseitig ausgerichtete Loggia mit ca. 5,48 m<sup>2</sup> und Fernblick.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend und hochwertig saniert und bietet folgende Raumaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer / Diele
- helles Wohnzimmer
- Loggia mit Zugang vom Wohnzimmer
- Esszimmer mit moderner, voll ausgestatteter Küche inklusive Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum

Alle Fensterflächen sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Im Zuge einer weiteren Modernisierung im Jahr 2025 wurden zusätzlich eine Wohnraumlüftung

sowie hochwertige Actual-Fenster mit 3-fach-Verglasung und verbessertem Kälteschutz eingebaut.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes, versperrbares Kellerabteil.

**KONDITIONEN:**

- Mietkosten monatl.: € 1.041,55 inkl. USt
  - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 273,24 inkl. USt (inkl. Warmwasser, exkl. Stromkosten)
  - Heizkosten-Akonto monatl.: € 65,21 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.380,00 inkl. USt

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

Kaution: € 4.000

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

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap