

## Beste Anbindung, modern mit Aussicht!



Modern und hell

**Objektnummer: 141/85601**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	874,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	673,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,60 €
<b>USt.:</b>	79,53 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 732 908180699

H +43 676 834 34 699

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





Die in der Preisliste für die jeweilige MZL-Kategorie in dieser Makler-Anzeige stichwortartig aufgeführten Flächenangaben sind unverbindliche Hinweise. Die Flächenangaben sind auf Basis der im Projektplan angegebenen Flächenangaben zu verstehen.



10. OBERGESCHOSS | TOP 187

Wohnfläche	35,44 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,19 m <sup>2</sup>
Loggia	3,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>48,64 m<sup>2</sup></b>



Ein Projekt von



by EVO-Beijing.at



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Wunderbare 2 Zimmer Wohnung mit Aussicht!

Suchen Sie das Besondere? Im 10. Stock erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die Ihnen Linz buchstäblich zu Füßen legt. Genießen Sie eine atemberaubende Aussicht und das Gefühl von Freiheit, während Sie hoch über dem Trubel der Stadt residieren.

Mobilität und Komfort ohne Kompromisse:

Die Lage ist unschlagbar. Mit der Straßenbahn direkt vor der Haustür und der Autobahn in unmittelbarer Nähe sind Sie perfekt angebunden – egal, ob Sie in der City unterwegs sind oder das Umland erkunden. Den Bahnhof erreichen Sie in nur drei Stationen.

Alles, was das Herz begehrt – direkt im Haus:

Hier wird Lebensqualität großgeschrieben. Ein modernes Fitnessstudio, eine Bank sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Gebäude. Ihr Auto parkt sicher in der hauseigenen Tiefgarage (110 €/Monat).

Zusätzlich punktet die Immobilie mit einer Top-Infrastruktur: Von praktischen Paketboxen über großzügige Fahrrad- und Waschräume bis hin zu flexibel anmietbaren Möglichkeitsräumen für Ihre Projekte.

Greifen Sie zu und genießen Sie urbanen Lifestyle pur!



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.