

## D2 Stadtoase- Modern und top gelegen!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/85756**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	50,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	889,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	660,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,13 €
<b>USt.:</b>	80,90 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

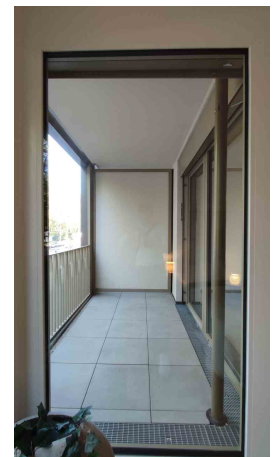
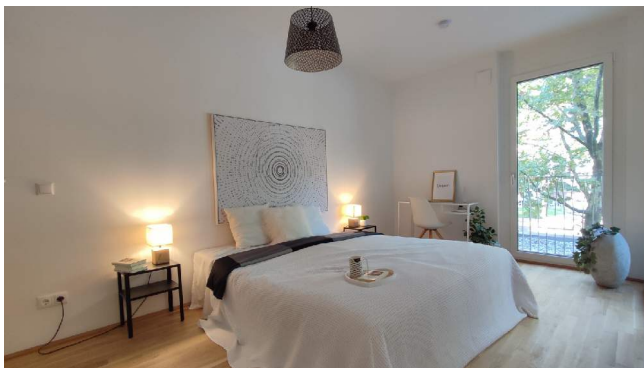
Rustler Immobilientreuhand

T +43 732 908180699

H +43 676 834 34 699

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

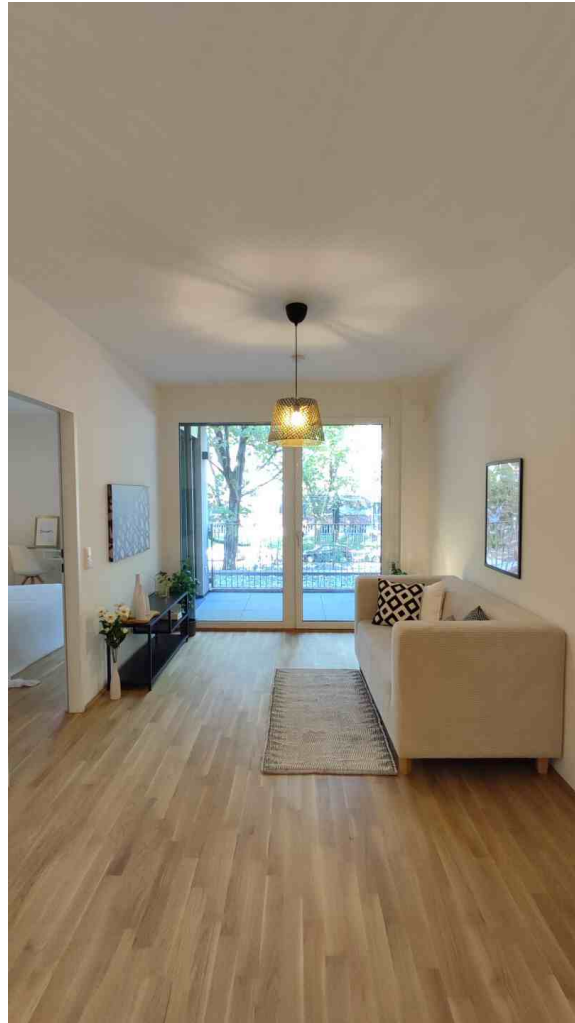


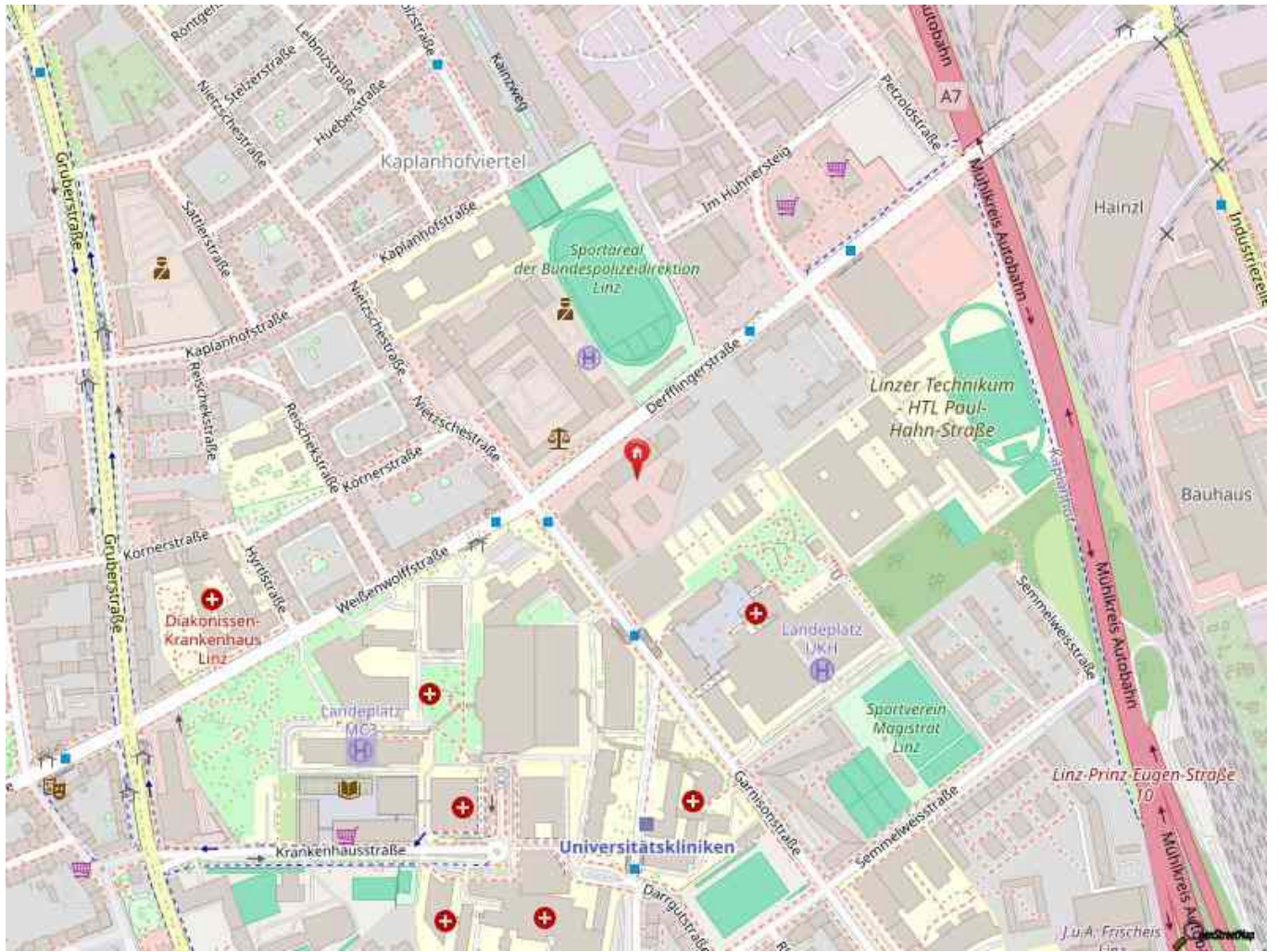




**TOP 28/12**  
Wohnung 115,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 115,00 m<sup>2</sup>  
Balkon 18,00 m<sup>2</sup>  
Garten 20,00 m<sup>2</sup>  
Keller 10,00 m<sup>2</sup>  
Wohnungszustand: 100%  
Energieeffizienzklasse: G  
Anbieter: Föhnerwirth







## Objektbeschreibung

Diese tolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.Stock und ist mit seinen 50,25 m<sup>2</sup> geeignet für Singles oder Paare.

- geräumige Wohn-Essküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- WC separat
- 1 Loggia mit ca. 3,92 m<sup>2</sup>, westlich ausgerichtet
- Kellerabteil ca. 2,65 m<sup>2</sup>

Den Bewohner\*innen stehen zukünftig auch Gemeinschaftsräume und eine Dachterrasse zur Verfügung. Eine Postabholstation im Haus 1 garantiert eine unkomplizierte Abholung und Zustellung.

Ihr Wohnkomfort durch qualitative Wohnungsausstattung:

- Echtholzparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, Badewanne oder Dusche
- Handtuchheizkörper im Bad
- Kabel-TV Anschlüsse, A1 Telekom, LiWest
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schall-, Brand- und Einbruchschutz (WK3)
- Hochwertig qualitative 3-fach verglaste Isolierfenster und Fenstertüren
- Sonnenschutz – Außenraffstoren mittels Funkansteuerung / Taster
- Zusätzlich dürfen sich die Mieter der "D2 Stadtoase" über eine exklusive Einbauküche von HAKA samt hochwertiger Geräte freuen.
- Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inbegriffen.

**PARKEN:**

Optional besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage oder vor dem Haus anzumieten:

**HEIZUNG:**

Fernwärme, die Kosten für Heizung & Strom sind mit den Energieversorgern direkt abzurechnen.

**LAGE:**

Nahversorger für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Gehweite, ebenso einige Schulen, Kindergärten und das Zahnambulatorium. Zahlreiche Restaurants, Serviceunternehmen z.B. für Fahrräder wie auch Banken sind im Viertel gut vertreten. Für Freizeitaktivitäten bietet sich sommers wie winters das Parkbad perfekt an, gleich wie die nahe gelegene Donaulände mit ihren Grünflächen.



## **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.