

## Charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit optimaler Verkehrsanbindung in Linz



**Objektnummer: 6196/438**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	883,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	626,36 €
<b>Kaltmiete</b>	803,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,69 €
<b>USt.:</b>	80,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

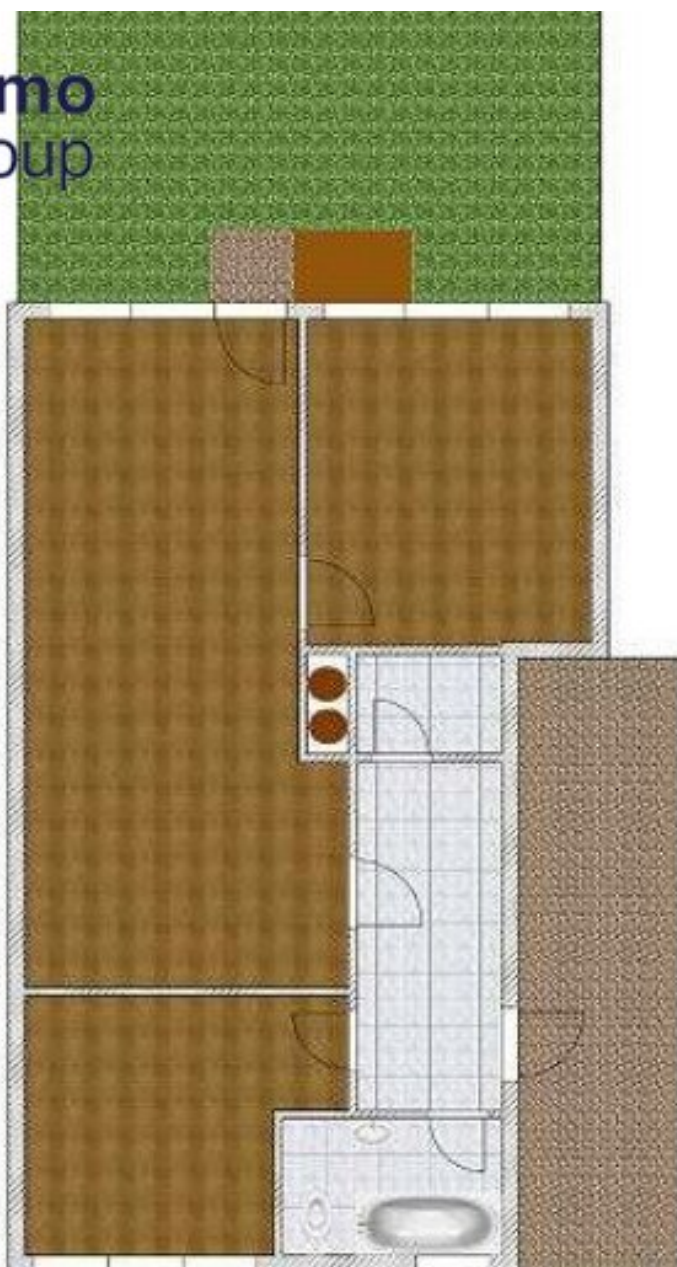
CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214057  
H +43 676 7619992

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







## Objektbeschreibung

In verkehrsgünstiger und dennoch naturnaher Lage am Linzer Stadtrand gelangt diese **hervorragend aufgeteilte Dreizimmerwohnung** zur Vermietung.

Das Objekt überzeugt durch einen **intelligenten Grundriss, der Funktionalität und Wohnkomfort perfekt vereint.**

Das **Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich**, welcher eine einladende und kommunikative Atmosphäre schafft. Flankiert wird dieser Bereich von zwei flexibel nutzbaren Schlafzimmern, die sich ideal als Hauptschlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist das Badezimmer mit integriertem WC, welches dank des großzügigen Fensters mit natürlichem Tageslicht durchflutet wird.

**Neben den inneren Werten punktet die Immobilie mit ihrer exzellenten Infrastruktur.** Autofahrer schätzen die Nähe zur Bundesstraße und der Autobahnauffahrt, die in kürzester Zeit erreichbar sind. Gleichzeitig ist durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung eine schnelle und umweltfreundliche Erreichbarkeit der Linzer Innenstadt garantiert.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap