

Centralis | mit Wintergarten



Objektnummer: 3893

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schillerstraße 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,75 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,61
Gesamtmiete	1.099,24 €
Kaltmiete (netto)	820,00 €
Kaltmiete	999,31 €
Betriebskosten:	179,31 €
USt.:	99,93 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

”

Centralis

Die zentrale Lage dieser Wohnung bietet unendliche Möglichkeiten.

“



360° Rundgang





BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-08



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





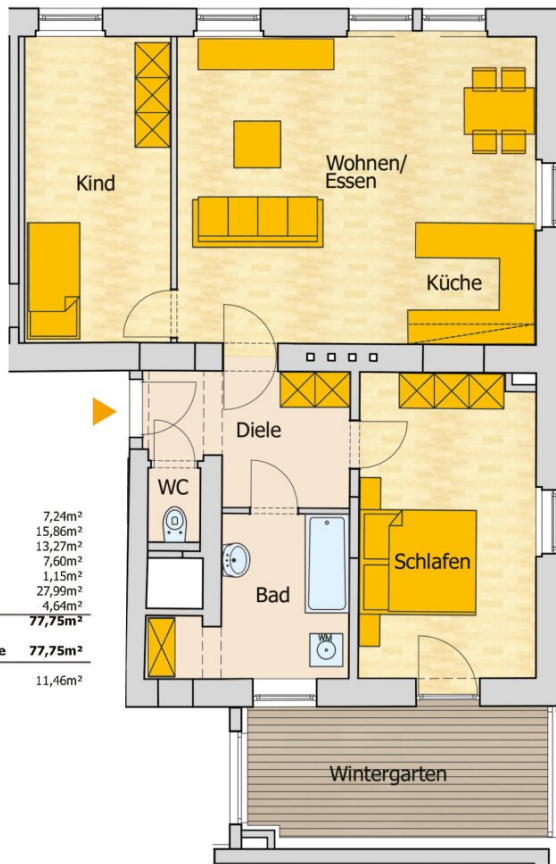
**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at 04-08



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Diele	7,24m ²
Schlafen	15,86m ²
Kind	13,27m ²
Bad	7,60m ²
WC	1,15m ²
Wohnen/Essen	27,99m ²
Küche	4,64m ²
Wohnfläche	77,75m²
Ges. Nutzfläche	77,75m²
Wintergarten 1 Kellerabteil	11,46m ²

 78 m ² Wohnfläche	 3 Zimmer	 11 m ² Wintergarten
--	--	--

Top 10
Schillerstr 46, 4020 Linz



- DG
- 3.OG
- 2.OG**
- 1.OG
- EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als: Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Typischer Altbaucharme trifft hier auf modernen Wohnkomfort: Helle, hohe Räume schaffen ein besonderes Wohngefühl und verleihen der Wohnung eine freundliche, großzügige Atmosphäre.

Auf rund 77 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei Zimmern. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ein Ort zum Kochen, Genießen und Entspannen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Vom Hauptschlafzimmer gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der sich ideal als gemütlicher Rückzugsort für entspannte Stunden eignet.

Das geräumige Badezimmer lädt mit seiner Badewanne zum Abschalten und Wohlfühlen ein. Das WC befindet sich separat und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung wird leer übergeben. Daher sind Ihren Einrichtungsvorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Praktischen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil. Ein Wäschetrockenraum sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum stehen den Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung.

Lage

Diese Wohnlage vereint die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ob Einkaufen, Arbeiten, Freizeit oder Bildung – die Wege sind kurz und viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie rasch in die Linzer Innenstadt und zu zahlreichen weiteren Zielen.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <100m

Apotheke <275m

Klinik <800m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <125m

Universität <625m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Bank <300m
Geldautomat <300m
Post <475m
Polizei <150m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <1.300m
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap