

## Idyllisches Dachgeschoßwohnung mit großem Balkon und Grünblick in Linz



Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof

**Objektnummer: 5908/1831**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	87,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.063,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	744,50 €
<b>Kaltmiete</b>	967,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,50 €
<b>USt.:</b>	96,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



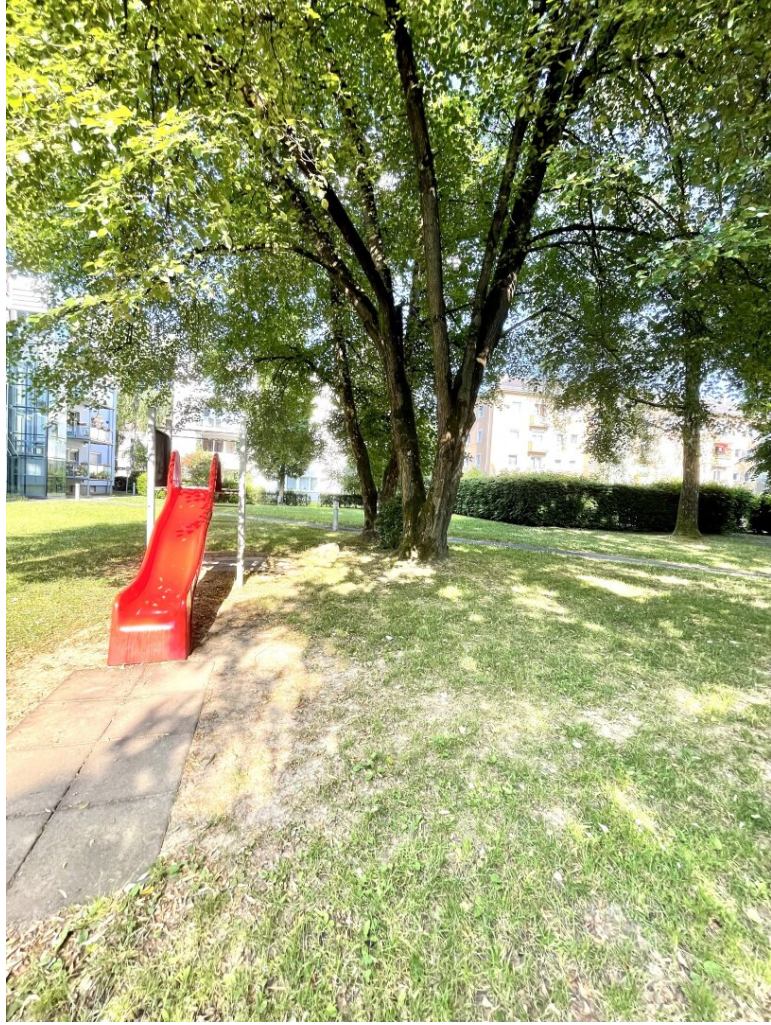
**Lydia Berger**

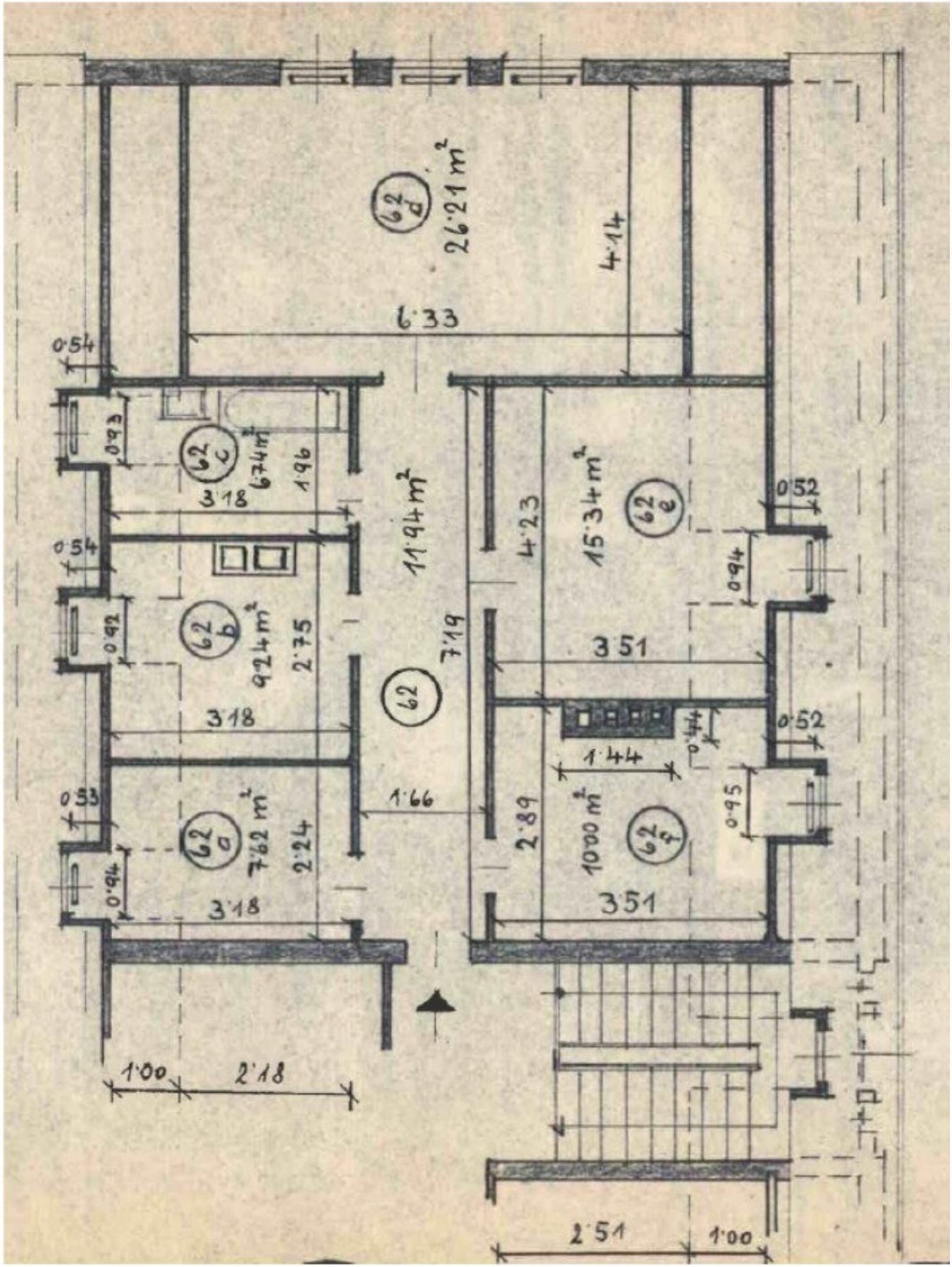
ABRA IC GmbH











## Objektbeschreibung

Die Wohnung präsentiert sich frisch ausgemalt und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Herzstück ist das großzügige, ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das viel Platz für Wohnen und Entspannen bietet. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der große Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof mit altem Baumbestand sorgt für eine idyllische, ruhige Umgebung – perfekt zum Abschalten nach einem langen Tag.

### Highlights auf einen Blick

- Geräumige Küche
- 3 Zimmer und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Fenster
- Praktischer Einbauschränk in einem Zimmer
- Küche mit viel Stauraum (im Mietpreis inklusive)

### Parkmöglichkeiten

Ein Parkplatz kann optional für EUR 42,00 brutto pro Monat angemietet werden. Zusätzlich stehen in der Umgebung zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Es besteht keine Kurzparkzone.

### Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Grün, und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Linz ist in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung verbindet Ruhe, Stil und Komfort und ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die großzügiges Wohnen in einem gepflegten Umfeld suchen.

### **Kostenhinweis:**

Die Heiz- und Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben.

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger

eMail [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

Mobil 0664 18 774 96

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises (Kopie der letzten 3 Lohnzettel), bzw. bei Mietern, die nicht über eigenes Einkommen verfügen (z.B. Studenten), einen erwerbsfähigen Bürgen oder Mitmieter, sowie eine KSV Auskunft verlangt.**

Kosten für die Vertragserrichtung und Wohnungsübergabe betragen einmalig für die Wohnung Euro 243,00 und für den Parkplatz EUR 150,00 zzgl. 20 % USt seitens Hausverwaltung. Der Mietvertrag für den Parkplatz muss vergibt werden - diese Kosten sind ebenso vom Mieter zu tragen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap