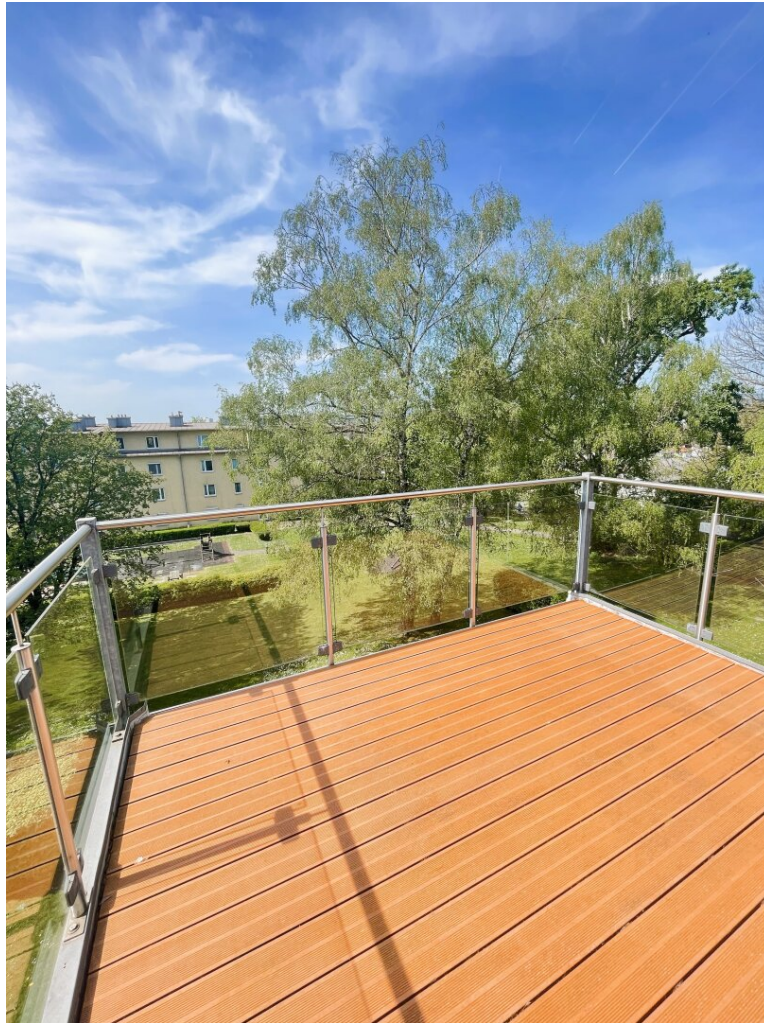


**Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit großem  
Balkon und Einbauküche in schöner Grünlage!**



Balkon

**Objektnummer: 5908/1835**  
**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>Wohnfläche:</b>	71,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	769,40 €
<b>Kaltmiete</b>	951,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,94 €
<b>USt.:</b>	98,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH

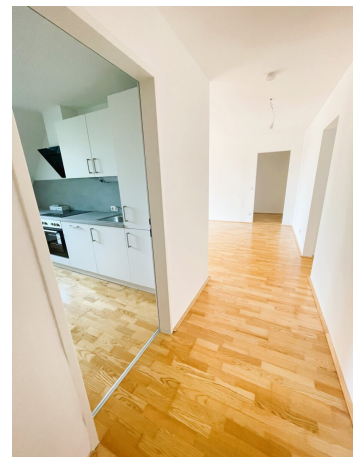
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

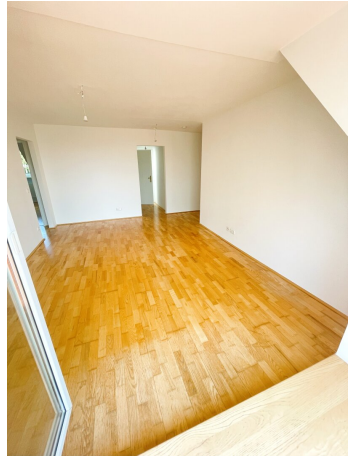
T +43 664 18 774 96  
H +43 664 18 774 96

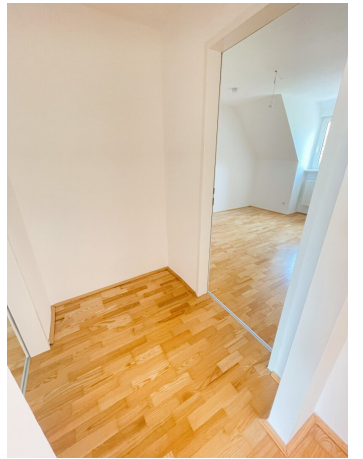
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

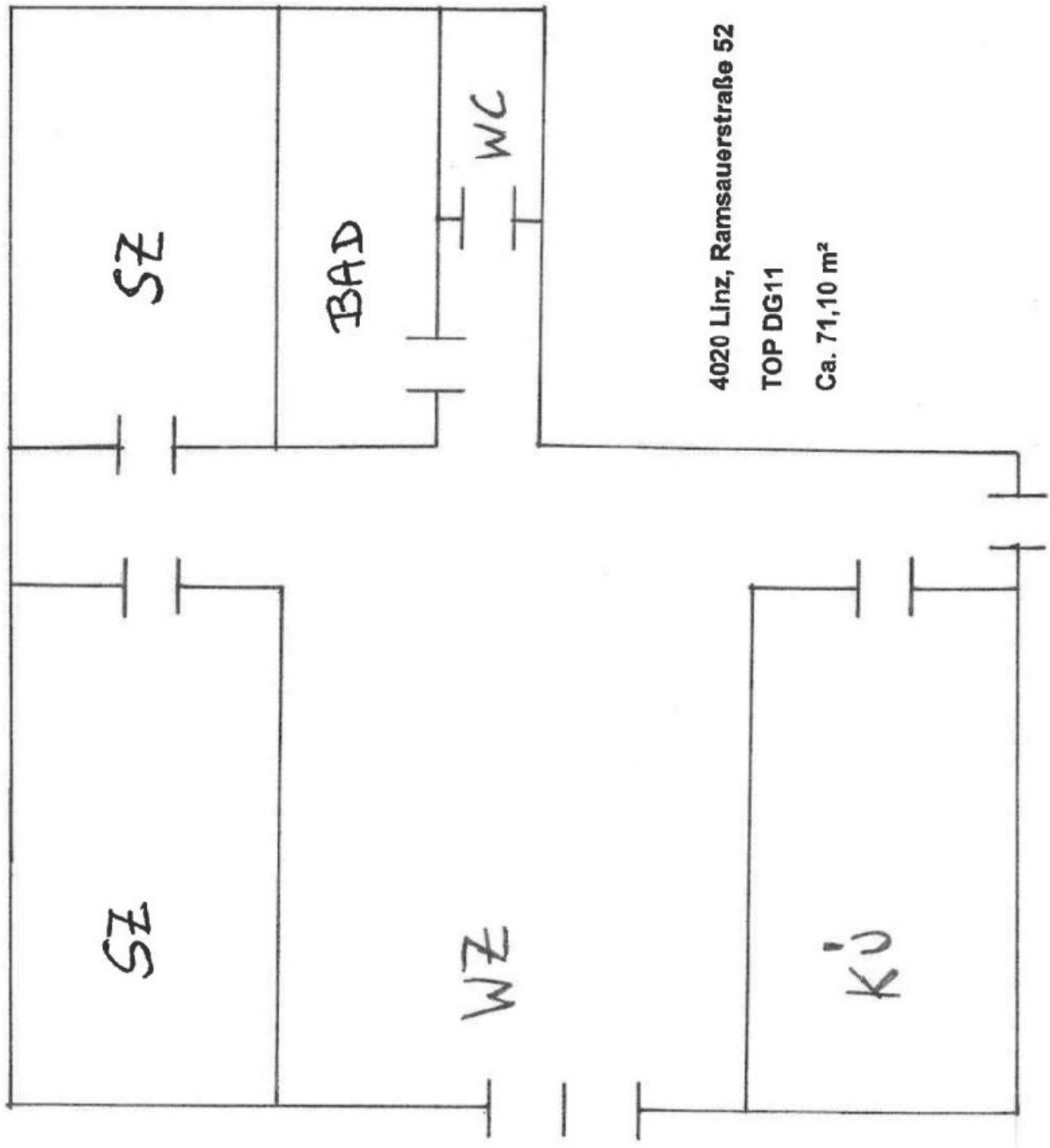








**ACHTUNG!**  
Plan NICHT  
maßstabgetreu!



4020 Linz, Ramsauerstraße 52

TOP DG11

Ca. 71,10 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!** Diese tolle Wohnung besticht durch die kompakte Raumaufteilung, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und 2 weiteren Schlafzimmern. Ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage legen.

### Ausstattung:

- **Möblierte Einbauküche** bereits im Mietpreis inklusive
- **Bad mit Badewanne:** Entspannende Wellnessmomente garantiert
- **2 Schlafzimmer:** Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen
- **Balkon:** Ruhige Ausrichtung in den Innenhof mit Ausblick auf den alten, schönen Baumbestand
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
- **PKW-Abstellplatz:** Praktisch und direkt am Haus gelegen
- **allgemeiner Garten:** Grüner Innenhof mit Spielplatz und Gartenbänken – perfekt für Entspannung und Freizeit

### Beschreibung:

Die Wohnung ist ideal für alle, die großzügigen Wohnkomfort schätzen. Das Wohn- und Esszimmer mit Balkonzugang lädt zum Wohlfühlen ein. Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und sind perfekt als Rückzugsorte geeignet. Der grüne Innenhof mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien oder Naturliebhaber, die eine ruhige Umgebung schätzen. Dank des Kellerabteils steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in Linz, Bindermichl – einer beliebten Wohngegend, die eine ideale Mischung aus Ruhe und zentraler Lage bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Der grüne Innenhof macht das Wohnen besonders lebenswert.

### **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 - Mobil 0664 18 774 96 - [lydia.berger@abra.at](mailto:lydia.berger@abra.at)

**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. Der Parkplatz ist verpflichtend anzumieten.**

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 vergebührt 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 <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap